UCHWAŁA NR XXXIV/214/14
RADY MIEJSKIEJ W OSTROWIE LUBELSKIM

z dnia 7 lutego 2014 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Lubelski dla obszaru wsi: Bójki, Kolechowice, Kaznów

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt. 1, art. 18 ust.2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) oraz zgodnie z art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U.z 2012 r., poz.647 z późn. zm.) i uchwałą Rady Miejskiej w Ostrowie Lubelskim Nr XII/87/11 z dnia 25 listopada 2011 r. po zaopiniowaniu przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną, uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Stwierdza się, że projekt w/w zmiany i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ostrów Lubelski zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej w Ostrowie Lubelskim Nr XIX/123/12 z dnia 14 września 2012 r.

§ 2. Uchwala się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Lubelski zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXII/151/05 Rady Miejskiej w Ostrowie Lubelskim z dnia 10 listopada 2005 r. w zakresie **ustaleń ogólnych i szczegółowych dla terenów objętych niniejszą uchwałą i oznaczonych na załączniku graficznym nr 1.**

§ 3. Uchyla się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Lubelski zatwierdzony Uchwałą Nr XXXII/151/05 Rady Miejskiej w Ostrowie Lubelskim z dnia 10 listopada 2005 r. w zakresie **ustaleń dla terenów objętych niniejszą uchwałą i oznaczonych na załączniku graficznym Nr 1.**

§ 4. 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy składa się z tekstu zmiany planu stanowiącego treść niniejszej uchwały.

2. Integralną częścią planu jest niniejsza uchwała , oraz następujące załączniki do uchwały: 2.1. Załącznik Nr 1 – rysunku zmiany planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1: 2000:

– 1/1 wieś Bójki

– 1/2 wieś Kolechowice

– 1/3 wieś Kaznów

2.2. Załącznik Nr 2 – określenie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu.

2.3. Załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w planie i stanowiących zadania własne gminy.

3. Na w/w rysunkach określone zostały:

3.1. granice terenu objętego planem;

3.2. linie rozgraniczające teren o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;

3.3. przeznaczenie terenów;

3.4. zasady podziału terenów na działki budowlane;

3.5. zasady obsługi w zakresie komunikacji;

3.6. zasady realizacji infrastruktury technicznej;

3.7. symbole terenu złożone z oznaczenia cyfrowo-literowego;

3.8. nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 5. Oznaczenia graficzne użyte w rysunku zmian planu:


- GRANICA OPRACOWANIA


- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA


- LINIA POSTULOWANYCH PODZIAŁÓW NA DZIAŁKI BUDOWLANE


- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY



- TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ



- TEREN LASÓW



- TEREN DOLESIEŃ



- TEREN ROLNICZE Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI OGRODNICZEJ


- GRANICA EKOLOGICZNEGO SYSTEMU OBSZARÓW CHRONIONYCH


- KORYTARZ EKOLOGICZNY


- OBSZAR NATURA 2000 - "LASY PARCZEWSKIE"

KDD-G - DROGA DOJAZDOWA GMINNA

KDW - DROGA DOJAZDOWA WEWNĘTRZNA

KXL - CIĄG PIESZO - JEZDNY

§ 6. 1. Ilekroć w dalszych częściach niniejszej uchwały jest mowa o:

- **planie** – należy przez to rozumieć ustalenie planu, o którym mowa w § 2 niniejszej uchwały,
- **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Ostrowie Lubelskim,
- **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- **obszarze lub terenie** – należy przez to rozumieć obszar o przeznaczeniu podstawowym określonego rodzaju, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które musi być zrealizowane na obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą granice terenów zabudowy, tj. najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu,
- **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacyjne obiektów budowlanych,
- **zabudowie zagrodowej** – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych hodowlanych lub ogrodniczych,

- **budynku mieszkalnym jednorodzinnym** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny zawierający 2 i mniej samodzielnych lokali mieszkalnych, lub zespół takich budynków wraz z urządzeniami towarzyszącymi związanymi z ich obsługą,
- **budynku gospodarczym** – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz przechowywania materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego, rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia oraz do przechowywania środków i sprzętu do produkcji rolnej oraz płodów rolnych w zabudowie zagrodowej,
- **budynek rekreacji indywidualnej** – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku indywidualnego,
- **wtórnej parcelacji** – należy przez to rozumieć podział istniejących działek na mniejsze pod warunkiem wyznaczenia dojazdu do nowo wydzielonych działek, oraz zachowania minimalnych parametrów określonych w planie dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia,
- **usługach** – należy przez to rozumieć, urządzenia (obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innym przeznaczeniu niż mieszkaniowe) służące do działalności, której celem jest zaspokajanie stałych potrzeb ludności zarówno bytowych jak i socjalnych,
- **uciążliwości** - należy przez to rozumieć ujemny wpływ na stan środowiska stwarzający zagrożenie zdrowia ludzi lub skutkujący pogorszeniem komfortu życia a także powodujący degradację środowiska przyrodniczego spowodowany przekroczeniem standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych,
- **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi spełniające wymogi ochrony środowiska oraz sanitarne dla podstawowego przeznaczenia obiektu budowlanego i nie zaliczane do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz niekłopotliwe w relacjach sąsiedzkich,
- **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć takie urządzenia i obiekty, do których dostęp jest nieograniczony lub też obiekty i tereny, do których dostęp bezpośredni może być ograniczony, lecz których celem działania jest bieżące zaspokajanie potrzeb ludności w rozumieniu przepisów z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 z późn zm.),
- **strefie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, w którym obowiązują określone zasady użytkowania i gospodarki przestrzenią,
- **zagospodarowaniu kubaturowym** – należy przez to rozumieć budynki oraz zamknięte obiekty techniczne. Pojęcie to nie dotyczy elementów infrastruktury technicznej takich jak: słupy, reklamy, maszty nadawcze i odbiorcze itp. **Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.**

§ 7. Na określenie przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenów w obszarach objętych niniejszą uchwałą składają się ustalenia niniejszej uchwały oraz ustalenia zawarte na rysunkach planu w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 8. Przy zagospodarowaniu terenów oprócz ustaleń, o których mowa w § 6, obowiązują przepisy szczególne zawierające inne ograniczenia lub zasady dysponowania terenami, czy też zawierające inne ograniczenia dotyczące prowadzenia określonych rodzajów działalności.

§ 9. Planem objęto trzy wsie na terenie których zmiany planu opracowano dla obszarów oznaczonych cyframi rzymskimi, w obrębie których, tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi oznaczono literami określającymi ustalone funkcje terenów i dodano numery porządkowe określające położenie danego terenu w obszarze np.: KII1MN

K – symbol wsi

II – numer obszaru w danej wsi

1 – numer kolejny danego obszaru

MN – funkcja terenu

§ 10. Na rysunkach planu pokazano nieprzekraczalne linie zabudowy:

- dla zabudowy zagrodowej,

- od strony terenów leśnych.

W przypadku odległości od granic posesji gdzie nie określono linii zabudowy na rysunku planu obowiązują przepisy szczególne.

§ 11. Ustala się następujące zasady obsługi terenów sieciami infrastruktury technicznej:

1. Przewiduje się zasilanie terenów objętych zabudową siecią kablową niskiego napięcia trasowaną w liniach regulacyjnych ulic, zasilaną z projektowanych stacji transformatorowych zlokalizowanych czasami poza obszarami opracowania.

2. Planuje się zasilanie projektowanych stacji transformatorowych siecią średniego napięcia w wykonaniu kablowym, trasowaną w liniach regulacyjnych ulic.

3. Telekomunikacja

a) obsługa telekomunikacyjna przez koncesjonowanych operatorów telekomunikacyjnych telefonii stacjonarnej (kanalizacja telefoniczna, kabel telefoniczny doziemny) i telefonii komórkowej cyfrowej i analogowej przy założeniu adaptacji (sieci i urządzeń telekomunikacyjnych nie kolidujących z docelowym zagospodarowaniem terenu) oraz wymaganej rozbudowy układu przesyłowego. Powinno się dążyć do lokalizowania napowietrznych linii w kanalizacji kablowej.

b) w zakresie telefonii komórkowej zakłada się budowę nowych stacji telefonii komórkowej na działkach wydzielonych lub na obiektach, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi.

4. Przewiduje się zaopatrzenie w wodę terenów objętych zabudową z sieci grupowych wodociągów wiejskich, a w przypadku braku możliwości technicznych dopuszcza się zaopatrzenie z własnych ujęć.

5. Dla skoncentrowanych zespołów zabudowy ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej.

6. Do czasu realizacji zbiorczego systemu kanalizacji plan dopuszcza stosowanie lokalnych urządzeń kanalizacyjnych spełniających wymogi obowiązujących przepisów szczególnych (lub realizację szczelnych szamb, przydomowych oczyszczalni ścieków). Wyklucza się odprowadzanie ścieków komunalnych do gruntu (zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków w strefach ochronnych ujęć wód podziemnych).

7. Dla skoncentrowanych zespołów zabudowy ustala się odprowadzenie wód opadowych do zbiorczego systemu kanalizacji deszczowej, a do czasu jej realizacji dopuszcza powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych na obszarze objętym planem.

8. Zaopatrzenie w gaz:

a) na terenach w obrębie stref wolnych od zabudowy plan dopuszcza możliwość budowy nowych urządzeń, przebudowy, rozbudowy, remontu i rozbiórki istniejących urządzeń, w ramach zasięgu odległości wolnych od zabudowy od sieci gazowych oraz stref od odwiertów,

b) w planie przewiduje się dalszy rozwój gazyfikacji gminy oparty na rozbudowie układu sieci średnioprężnej ustalonej w programie gazyfikacji gminy.

9. Dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie uwzględnionych w rysunku planu oraz prowadzenie sieci poza ciągami dróg o ile jest to niezbędne dla obsługi w/w terenów i spełnia wymogi obowiązujących przepisów szczególnych.

10. Elektroenergetyka:

a) Zagospodarowanie terenu należy wykonać w sposób nie kolidujący z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi,

b) Usunięcie kolizji istniejących urządzeń elektroenergetycznych z planowanym zagospodarowaniem terenu odbywać się będzie kosztem i staraniem Inwestora projektowanej zabudowy według odpowiedniego porozumienia lub umowy zawartej z właścicielem sieci elektroenergetycznej,

c) W przypadku likwidacji linii elektroenergetycznej lub jej skablowania, nieprzekraczalne linie zabudowy związane z dotychczasowym przebiegiem tej linii stają się nieaktualne,

d) Wykonanie potrzebnych obostrzeń oraz ochrony przeciwporażeniowej na napowietrznych sieciach elektroenergetycznych w miejscach skrzyżowań tego wymagających, powstałych w wyniku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odbywać się będzie jak w pkt. b),

e) Przyłączenie do sieci elektroenergetycznej planowanych obiektów (nieruchomości) lub zwiększenie mocy elektrycznej do istniejących, nastąpi zgodnie z ustawą Prawo energetyczne gdy spełnione będą warunki techniczne i ekonomiczne przyłączenia oraz dostarczenia energii elektrycznej na podstawie stosownej umowy z właścicielem sieci po zrealizowaniu określonych przez niego warunków przyłączenia,

f) Dla potrzeb przyłączania nowych odbiorców, wzrostu zapotrzebowania na moc i energię elektryczną, modernizacji istniejących sieci elektroenergetycznych dopuszcza się możliwość budowy linii średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych 15/0,4 kV,

g) Dopuszcza się możliwość wydzielenia nowych terenów pod realizację stacji, realizację stacji transformatorowych w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki przy ścianach stacji bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych,

h) Budowa wnętrzowych stacji transformatorowych, winna być zlokalizowana na gruncie o uregulowanym stosunku prawnym w miejscu określonym m.in. wymogami technicznymi, z dostępem od drogi i możliwością dojazdu sprzętu ciężkiego,

i) Budowa elektroenergetycznych linii kablowych pod drogami jest dozwolona tylko w przypadku skrzyżowań z drogami,

j) Szerokość pasów technologicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną szerokości min. 1m. W pasach technologicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną nie wolno sadzić drzew, budować obiektów oraz składować materiałów. Teren powinien być stale dostępny dla służb eksploatacyjnych z możliwością dojazdu,

k) Zabudowa w obszarze strefy ochronnej pod liniami napowietrznymi jest możliwa pod warunkiem spełnienia wymagań obowiązujących przepisów i uzgodnienia z właścicielem sieci,

l) Lokalizacja budynku musi spełniać zapisy Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. nr 192, poz. 1882 i 1883),

11. Zasady zagospodarowania terenów względem przepisów przeciwpożarowych:

a) zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii zgodnie z art. 73 ust. 3, 3a, 4, 5, 6 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 ze zm.),

b) dla jednostek osadniczych oraz dla znajdujących się w jej granicach budynków: użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego, produkcyjnych i magazynowych należy zapewnić:

- wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru,
- dojazdy spełniające wymagania jak dla dróg pożarowych zgodnie z wymaganiami określonymi w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U z 2009 r., Nr 124, poz. 1030).

§ 12. 1. Ustala się standardy akustyczne dla terenów zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dn. 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120 z 2007 r. , poz. 826).

2. Dla terenów dwufunkcyjnych, z których jedną funkcją jest zabudowa mieszkaniowa ustala się standardy akustyczne zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dn. 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120 z 2007 r. , poz. 826).

§ 13. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Zakaz prowadzenia działalności przekraczających standardy jakości środowiska poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

2. Oddziaływanie winno zamykać się w granicach terenu do którego inwestor ma tytuł prawny.

3. Zagospodarowanie i użytkowanie obszaru powinno odbywać się możliwie z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju, ochrony środowiska i z wykorzystaniem najlepszych dostępnych technologii.

4. Nakazuje się kształtowanie, wprowadzanie nowej zabudowy kubaturowej z uwzględnieniem istniejącej zieleni.

5. Na terenach objętych niniejszym planem:

a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń oraz obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz przedsięwzięć realizowanych na terenach wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, po uprzednim uzyskaniu pozytywnej decyzji z zakresu oceny oddziaływania na środowisko,

b) zakazuje się zrzutu oraz wylewisk nie oczyszczonych ścieków do gruntu lub do wód powierzchniowych,

c) zakazuje się składowania odpadów w tym odpadów niebezpiecznych,

d) nakazuje się likwidację istniejących źródeł zagrożeń dla gleb i wód podziemnych.

§ 14. 1. Ustala się, że na terenach położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

2. Na obszarze opracowania planu nie występują tereny górnicze oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 15. Ustalenia dotyczące parcelacji gruntów i sposobu zagospodarowania działek

1. **Dopuszcza się:**

- korektę podziałów wewnętrznych oznaczonych w rysunku planu linią przerywaną całego terenu wyznaczonego linią rozgraniczającą lub jego części, pod warunkiem zachowania relacji zewnętrznych oraz nienaruszania interesów osób trzecich przy zachowaniu normatywu działek określonego niniejszym planem,
- wydzielenie działek o powierzchni od 0,005 do 0,05ha, z przeznaczeniem pod trafostacje, przepompownie wodociągowe, kanalizacyjne, przystanki, zatoki autobusowe i inne urządzenia niezbędne dla obsługi technicznej obszaru, które nie zostały przewidziane w rysunku planu,
- w uzasadnionych przypadkach, kiedy nie utrudnia to warunków zabudowy i zagospodarowania działki sąsiedniej, możliwe jest sytuowanie budynków w odległości 1,5m od granicy działki – przy zachowaniu warunków p. poż.

2. **Wyklucza się:**

- wydzielanie działek nie mających dostępu do drogi, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki z dostępem do drogi,
- zmiany ukształtowania rzeźby terenu, tworzenia nowych nasypów ziemnych, kamiennych i z innych materiałów, o poprzecznym kierunku do osi dolin rzecznych, suchych dolinek i wąwozów (z wyłączeniem grobli zbiorników retencyjnych),
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, lub przeciwosuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych.

3. Na rysunku planu określono nieprzekraczalne linie zabudowy od strony linii energetycznych. W miejscach gdzie linie energetyczne ulegną likwidacji równocześnie przestają obowiązywać nieprzekraczalne linie zabudowy i nowe obiekty budowlane sytuować można w sposób analogiczny jak na terenie wyznaczonym liniami regulacyjnymi na którym działka jest położona.

§ 16. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Wyznacza się następujące tereny i obiekty przeznaczone na cel publiczny: tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowe.

2. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty i sieci infrastruktury technicznej, obiekty ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiekty obsługi technicznej, obiekty i urządzenia ochrony przeciwpowodziowej, urządzenia wodne i melioracji, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie elementarnym w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami szczególnymi i zasadami współżycia społecznego, pod warunkiem dostosowania ich estetyki do stosowanych w obszarze elementów małej architektury. Wszelkie ograniczenia i zakazy nie dotyczą realizacji lokalizowania inwestycji z zakresu łączności publicznej realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się realizację nośników reklamowych wyłącznie w powiązaniu z obiektami budowlanymi, w formie tablic, neonów, wsporników - jako informacja związana z funkcjonowaniem obiektu.

4. Wyklucza się lokalizowanie nośników reklamowych:

a) na terenach objętych ochroną konserwatorską oraz terenach zieleni parkowej,

b) w pasie terenu obejmującym jezdnie w krawężnikach, wraz z terenem położonym na zewnątrz jezdni po 2m od krawężnika dla ulic dojazdowych,

c) widocznych z drogi międzynarodowej.

§ 17. Ustalenia dotyczące sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu.

Tereny objęte zmianą planu mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania ich zgodnego z planem. Dotyczy to również istniejących, napowietrznych linii energetycznych, których eksploatacja możliwa jest do czasu ich technicznego zużycia. Plan nie przewiduje innej formy tymczasowego zagospodarowania terenów niż istniejąca.

Rozdział 2.
ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW WEDŁUG RODZAJÓW PRZEZNACZENIA

§ 18. Wyznacza się **„tereny zabudowy mieszkaniowej o funkcji zagrodowej – RM"** z dopuszczeniem realizacji dodatkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych bez gwarancji standardu właściwego dla terenów zabudowy mieszkaniowej. **Dotyczy to następujących terenów oznaczonych na rysunkach planu:**

- wieś Kolechowice: **K1RM,**
- wieś Bójki: **B1RM,**

1. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- ustala się minimalną wielkość działki zagrodowej na 1500 m2, chyba że na rysunku planu pokazano inaczej ze względu na istniejące podziały własnościowe, przy pożądanej szerokości frontu 20m,
- realizacja nowych obiektów kubaturowych możliwa jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy ,
- wielkość powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na działce 30%,
- poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 1,0m od poziomu terenu przy wejściu,
- forma zabudowy wolnostojąca o wysokości do III kondygnacji, przy czym III kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w dachu,
- pokrycie obiektów budowlanych dachami o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpusie" głównym obiektów (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),

- wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 1 mieszkanie lub 20m2 pow. usługowej), w granicach własnych posesji,
- powyższe zasady powinny być również stosowane przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych, a także przy projektowaniu obiektów usługowych.

Dopuszcza się:

- przejście przez teren sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi obszaru (deszczownie, energia elektryczna itp.),
- doinwestowanie poszczególnych istniejących działek zagrodowych o brakujące elementy zagospodarowania (garaże, budynki gospodarcze),
- lokalizację na terenie działek zagrodowych usług nieuciążliwych dla obsługi mieszkańców o uciążliwości mieszczącej się w granicach posesji. Nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- przekształcanie siedlisk rolniczych na zabudowę letniskową.

Wyklucza się:

- lokalizację na terenie zabudowy zagrodowej ferm hodowlanych zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- lokalizację funkcji kolidujących z podstawową funkcją obszaru oraz wywołujących uciążliwości wykraczające poza granice własnej posesji. Nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 19. Wyznacza się **„tereny rolnicze z dopuszczeniem funkcji ogrodniczej – R/O"** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod plantacje, uprawy ogrodnicze w formie odkrytej, w tunelach oraz formie szklarniowej a także tereny skupów płodów rolnych, zaplecza techniczne obiektów towarzyszących funkcji podstawowej. **Dotyczy to następujących terenów oznaczonych na rysunku planu:**

– wieś Kaznów: **KZ1R/O, KZ4R/O, KZ7R/O,**

1. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- możliwość dokonywania remontów i wymiany istniejących obiektów budowlanych, ich uzupełnienia i przebudowy, a także zmiany sposobu użytkowania oraz realizacji nowych obiektów gospodarczych niezbędnych do funkcjonowania w/w terenu o parametrach jak dla zabudowy zagrodowej RM (t.j. w § 18),
- Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach R/O nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref, na obszarze których są one położone,
- Na terenach R/O dopuszcza się lokalizację upraw sadowniczych.

§ 20. Wyznacza się „teren lasów – ZL" z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod lasy w rozumieniu ustawy o lasach. **Dotyczy to następujących terenów oznaczonych na rysunkach planu:**

- wieś Bójki: **B2ZL,**
- wieś Kaznów: **KZ8ZL.**

1. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- obowiązuje zakaz samowolnego wycinania drzew i krzewów, wartościowych z punktu widzenia funkcji rekreacyjnych i biocenotycznych,
- wzbogacanie biologiczne odpowiednie do siedlisk i funkcji.

Dopuszcza się:

- realizację terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych i urządzeń infrastruktury pod warunkiem możliwości terenowych oraz bez konieczności wycinki drzew,
- przebudowę i budowę ciągów pieszych i rowerowych,

- zachowanie naturalnego ukształtowania terenu z możliwością niewielkich niwelacji dla zlokalizowania obiektów sportowo-rekreacyjnych.

Wyklucza się:

- lokalizację zabudowy kubaturowej i innej nie związanej z funkcją terenów leśnych i sportowo-rekreacyjnych.

§ 21. Wyznacza się **„tereny dolesień – ZL/R"** podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy polowe, ogrodnicze, szkółkarskie, plantacje oraz tereny przeznaczone do zalesienia. **Dotyczy to następujących terenów oznaczonych na rysunku planu:**

- wieś Kaznów: **KZ2ZL/R, KZ3ZL/R, KZ5ZL/R, KZ6ZL/R, KZ9ZL/R,**

1. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

Dopuszcza się:

- przejście przez teren sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla prowadzenia działalności podstawowej (deszczownie, energia elektryczna itp.),
- wzbogacenie biologiczne w formie zadrzewień,
- możliwość grodzenia, ale w sposób ażurowy, nie zmieniający naturalnego spływu wód (bez murów cokołowych),
- funkcjonowanie istniejących gospodarstw rolnych z siedliskami, w których możliwe jest przeprowadzanie bieżących prac modernizacyjnych, remontowych i realizacja nowych obiektów gospodarczych niezbędnych do funkcjonowania gospodarstwa rolnego o parametrach jak dla zabudowy zagrodowej RM (t.j. w § 18).

Wyklucza się:

- lokalizację nowego zagospodarowania kubaturowego niezwiązanego z istniejącymi siedliskami,
- lokalizowania wszelkich budynków, z wyjątkiem bezpośrednio związanych z gospodarka leśną;
- eksploatację surowców mineralnych.

§ 22. 1. Wyznacza się **„teren dróg – KD.."** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod tereny dróg i urządzeń z nimi związanych, wynikających z docelowych transportowych i innych funkcji drogi.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się przebieg dróg publicznych oznaczonych wg klas:.. **D** - dojazdowe oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem **KDW**. Szerokość pasa drogowego przyjmuje się zgodnie z rysunkiem planu w skali 1: 2000.

3. Ustalone przebiegi i klasy dróg, o których mowa w ust. 1 i 2 oznacza się stosownie do zaliczonej kategorii:... - **G** - drogi gminne.

4. Dla poszczególnych dróg określonych w ust. 2 ustala się szerokości w liniach rozgraniczających:

a) dojazdowych (KDD) - 10 – 20m,

b) wewnętrznych (KDW) - 8 – 12m,

5. Przy ustalaniu szerokości poszczególnych ciągów drogowych należy się kierować rysunkiem planu i analizą warunków terenowych (oskarpowanie, rowy przydrożne, istniejące zadrzewienia).

6. Dla dróg gminnych klasy D w uzasadnionych przypadkach wynikających z istniejącego zagospodarowania i uwarunkowań terenowych dopuszcza się zmniejszenie ich szerokości do 8,0m w liniach rozgraniczających.

7. Dla dróg wewnętrznych w uzasadnionych przypadkach wynikających z istniejącego zagospodarowania i uwarunkowań terenowych dopuszcza się zmniejszenie ich szerokości do 5,0m w liniach rozgraniczających.

8. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

a) realizacje urządzeń komunikacyjnych związaną z eksploatacją dróg,

b) urządzeń infrastruktury technicznej,

c) ścieżek rowerowych.

9. Urządzenia o których mowa w ust. 8 można lokalizować pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego.

10. Po drogach powiatowych mogą poruszać się pojazdy o dopuszczalnym nacisku pojedynczej osi do 8t. Sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg publicznych powinno odpowiadać warunkom technicznym określonym w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. z 2002 r., Nr 75, poz. 690 z późn. zm.) i Ustawą o drogach publicznych z dnia 14 marca 1985 r.

11. Zabrania się w szczególności lokalizacji obiektów budowlanych, umieszczania w pasie drogowym urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego.

12. Wszelkie zjazdy do nieruchomości przyległej do dróg powiatowych lub wojewódzkich wymagają uzyskania zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację lub przebudowę zjazdu.

13. Budynek z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinien być wznoszony poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych, przy czym dopuszcza się wznoszenie budynków w tym zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w tych przepisach bądź zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości, jeżeli nie jest to sprzeczne z warunkami ustalonymi dla obszarów ograniczonego użytkowania, określonych w przepisach odrębnych. Do uciążliwości, o których mowa wyżej zalicza się w szczególności:

a) szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych,

b) hałas i drgania (wibracje),

c) zanieczyszczenie powietrza,

d) zanieczyszczenie gruntu i wód,

e) powodzie i zalewanie wodami opadowymi,

f) osuwiska gruntu, lawiny skalne i śnieżne,

g) szkody spowodowane działalnością górniczą.

14. Budynki mieszkalne, budynki zamieszkania zbiorowego i budynki użyteczności publicznej należy sytuować w miejscach najmniej narażonych na występowanie hałasu i drgań, a jeżeli one występują i ich poziomy będą powodować w pomieszczeniach tych budynków przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu i drgań, określonych w Polskich Normach dotyczących dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach oraz oceny wpływu drgań na budynki i na ludzi w budynkach, należy stosować skuteczne zabezpieczenia. Budynki z pomieszczeniami wymagającymi ochrony przed zewnętrznym hałasem i drganiami należy chronić przed tymi uciążliwościami poprzez zachowanie odpowiednich odległości od ich źródeł, usytuowanie i ukształtowanie budynku, stosowanie elementów amortyzujących drgania oraz osłaniających i ekranujących przed hałasem, a także racjonalne rozmieszczenie pomieszczeń w budynku oraz zapewnienie izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych określonej w Polskiej Normie dotyczącej wymaganej izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych.

§ 23. Wyznacza się **„teren komunikacji pieszo – jezdnej – KXL"** z podstawowym przeznaczeniem pod pasy techniczne dla infrastruktury o szerokości 8,0m w liniach rozgraniczających, chyba że warunki terenowe pozwalają na ciąg węższy minimum 5,0m. **Dotyczy to następującego terenu oznaczonego na rysunku planu:**

- wieś Bójki: **B3KXL,**

1. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych, ścieżek rowerowych i ciągów komunikacyjnych i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
- na w/w terenie dopuszcza się nadto lokalizację terenów zieleni,
- urządzenia, o których mowa wyżej można lokalizować pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,

- wyklucza się wszelką zabudowę kubaturową, nie związaną urządzeniami infrastruktury technicznej służącymi do obsługi terenu.

2. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach KXL nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref, na obszarze których są one położone.

Rozdział 3.
ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW DLA WYZNACZONYCH STREF

§ 24. 1. Strefy ochronne - ograniczeń w sposobie użytkowania terenu - pod liniami napowietrznymi średnich napięć powinny wynosić 15m (po 7,5m od osi linii, po obu jej stronach), a dla linii WN 40 m (po 20m od osi linii po obu jej stronach).

2. Obszar gminy Ostrów Lubelski położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych: GZWP nr 407 „Niecka Lubelska" (Chełm-Zamość), gdzie obowiązuje:

a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu inwestycji na środowisko,

b) zakaz zrzutu nie oczyszczonych ścieków do gruntu lub do wód powierzchniowych,

c) zakaz lokalizacji wylewisk,

d) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów mogących pogorszyć jakość wód podziemnych,

e) nakaz likwidacji istniejących źródeł zagrożeń wód podziemnych,

f) nakaz stałego podnoszenia jakości wód powierzchniowych.

3. Dla obszaru objętego zmianą planu przedstawionego na załącznika nr 1/1 wieś Bójki położonego w granicach Parku Krajobrazowym „Pojezierze Łęczyńskie" obowiązują zasady określone w Rozporządzeniu nr 7 Wojewody Lubelskiego z dnia 23.03.2005 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Pojezierze Łęczyńskie" - Lub.05.73.1528.

4. Dla obszaru objętego zmianą planu przedstawionego na załącznika nr 1/1 wieś Bójki położonego w Obszarze Natura 2000 Lasy Parczewskie PLB060006 nakazuje się:

a) nie podejmować działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

- mogących pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000,
- mogących wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,
- mogących pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

b) zachowywać bioróżnorodności, naturalności walorów krajobrazowych, przyrodniczych,

c) chronić siedliska i gatunki, dla których został utworzony Obszar Natura 2000,

d) prowadzić właściwy monitoring przyrodniczy na Obszarze Natura 2000.

5. Na terenach położonych w granicy Międzynarodowego Rezerwatu Biosfery „Polesie Zachodnie" przedstawionego na załącznika nr 1/1 wieś Bójki, należy tak prowadzić gospodarkę przestrzenną na obszarze zachowującym swój niemal naturalny charakter przyrodniczy i krajobrazowy, aby nie wpłynąć na obniżenie odporności na degradację oraz zdolności do regeneracji ekosystemów.

6. Ustanawia się Ekologiczny System Obszarów Chronionych (ESOCH) jako ekologicznie aktywny i ciągły przestrzennie układ przyrodniczy, którego celem jest ochrona terenów o wysokich walorach przyrodniczych przed zmianą sposobu ich użytkowania oraz zapewnienie właściwych warunków dla funkcjonowania przyrody poprzez następujące zakazy i nakazy:

a) zakaz lokalizowania wszelkich nowych form zabudowy kubaturowej za wyjątkiem wyznaczonych w planie,

b) zakaz eksploatacji surowców naturalnych oraz lokalizowania stacji benzynowych,

c) zakaz odprowadzania ścieków do wód i gruntu, składowania odpadów komunalnych, przemysłowych i energetycznych, lokalizacji wylewisk gnojowicy i nieczystości oraz grzebowisk zwierząt,

d) nakaz poszerzania lub wykonywania przepustów w przecinających doliny nasypach drogowych.

7. Zasady gospodarowania na obszarze objętym ESOCH podporządkowuje się funkcjom dla których został on ustanowiony tzn. funkcjom ekologicznym i ochrony środowiska. Jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się rekreację realizowaną w formie terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz gospodarkę leśną.

Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 25. Ustala się jednolitą opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dn. 7 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647) w wysokości:

a) dla terenów przewidzianych pod zabudowę zagrodową - 15%,

b) dla terenów pozostałych - 3%.

§ 26. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Ostrowa Lubelskiego.

§ 27. Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Tadeusz Fituch

Załącznik Nr 2

do uchwały Nr XXXIV/214/14

Rady Miejskiej

w Ostrowie Lubelskim

z dnia 7 lutego 2014 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W OSTROWIE LUBELSKIM
w sprawie uwag dotyczących sposobu zagospodarowania terenu, wniesionych po wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu:
Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego GMINY OSTRÓW LUBELSKI dla obszarów wsi: Bójki, Kolechowice, Kaznów

Ostateczny projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Lubelski wyłożono wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 05 lutego 2013 r. do 26 lutego 2013 r.

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Lubelski dla obszarów wsi: Bójki, Kolechowice, Kaznów nie wpłynęły żadne uwagi w wyznaczonym terminie do dnia 12 marca 2013r., a także nie wpłynęły żadne uwagi po tym terminie.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XXXIV/214/14
Rady Miejskiej
w Ostrowie Lubelskim
z dnia 7 lutego 2014 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU REALIZACJI I ZASAD FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
zapisanych w: zmianie planu i planu, stanowiących zadania własne gminy

Na podstawie art. 17, pkt 5 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, rozstrzyga się zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (budowa dróg gminnych i uzbrojenia), należących do zadań własnych gminy będą pochodzić z budżetu gminy.

Realizacja inwestycji prowadzona będzie sukcesywnie w miarę możliwości finansowych gminy, przy zachowaniu zasady uwzględniającej interes publiczny oraz rachunek ekonomiczny liczony wielkością poniesionych nakładów na jednego mieszkańca, korzystającego z realizowanej inwestycji infrastrukturalnej. Ponadto przy realizacji zadań przewiduje się współdziałanie z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie gminy w celu optymalizacji wydatków.