



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 21 stycznia 2016 r.

Poz. 396

UCHWAŁA NR XIV/121/15 RADY GMINY GŁUSK

z dnia 24 listopada 2015 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk we wsi Dominów etap III

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 (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) oraz zgodnie z art. 20 ust. 1, art. 27 i 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) i Uchwałami Rady Gminy Głusk Nr XXIV/154/08 z dnia 20 czerwca 2008 r., zmienionej Uchwałą Rady Gminy Głusk Nr XLVI/325/10 z dnia 18 maja 2010 r. zmienionej Uchwałą Rady Gminy Głusk Nr XLIX/339/10 z dnia 15 lipca 2010 r. zmienionej Uchwałą Rady Gminy Głusk Nr X/83/15 z dnia 28 lipca 2015 r. po zaopiniowaniu przez Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną, Rada Gminy Głusk uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Stwierdza się, że w/w zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głusk zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Głusk Nr XXXVII/256/13 z dnia 8 października 2013 r.

§ 2. 1. Uchwala się zmiany następujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Głusk:

1) ZMIANY I części ZMIAN MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBOWIĄZUJĄCYCH NA OBSZARZE GMINY GŁUSK dla obszarów wsi: Abramowice Prywatne, Kalinówka, Kazimierzówka, Wólka Abramowicka, Żabia Wola, Ćmiłów, Mętów – zatwierdzonej Uchwałą Nr III/18/06 z dnia 18 grudnia 2006 r. w obszarze pokazanym na załączniku graficznym Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Ustalenia planu wyrażone zostają w postaci niniejszej uchwały oraz rysunku planu:

· rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk w skali 1:1000, stanowiącego **załącznik Nr 1** do niniejszej uchwały.

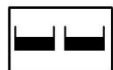
Ustalenia planu będące treścią niniejszej uchwały oraz rysunek planu stanowią integralną całość.

· Rozstrzygnięcie uwag zgłoszonych do projektu zmian planów w czasie ich wyłożenia do publicznego wglądu – stanowi **załącznik Nr 2** do niniejszej uchwały.

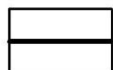
· Rozstrzygnięcia dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowiących zadania własne gminy – stanowi **załącznik Nr 3** do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Oznaczenia graficzne użyte w rysunku planu:

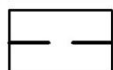
OZNACZENIA:



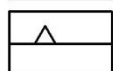
- GRANICA OPRACOWANIA



- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY
O RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA



- LINIA PROPONOWANEJ PARCELACJI
TERENÓW



- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
MIESZKANIOWEJ



- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI



- STREFA OCHRONY KRAJOBRAZU
KULTUROWEGO



- STREFA POŚREDNIA OCHRONY
UJĘCIA WODY "WILCZOPOLE"

KDW - DROGA WEWNĘTRZNA

OZNACZENIA INFORMACYJNE:



- EKOLOGICZNY SYSTEM OBSZARÓW
CHRONIONYCH

KDGP-835 - DROGA GŁÓWNA RUCHU
PRZYSPIESZONEGO

§ 4. 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 Gminy Głusk,
- **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o przeznaczeniu podstawowym określonego rodzaju, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- **obszarze** – 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,
- **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć obowiązującą linię posadowienia fasady obiektu od wskazanej strony,

- **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą granice terenów zabudowy, tj. najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu,
- **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik danego rodzaju intensywności,
- **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 jednorodzinnej** – 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,
- **wtórnej parcelacji** – należy przez to rozumieć podział istniejących działek na mniejsze pod warunkiem wyznaczenia dojazdu do nowo wydzielonych działek,
- **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 sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia obiektu budowlanego i nie zaliczane do inwestycji (przedsięwzięć) mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki oraz nie zaliczane w myśl obowiązujących przepisów do inwestycji (przedsięwzięć) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - pod warunkiem, że nie powodują wzrostu poziomu hałasu oraz zanieczyszczeń pyłowych i gazowych (w tym odorów) poza terenem, do którego prowadzący usługi ma tytuł prawny prowadzenie usług nieuciążliwych nie może powodować wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego,
- **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 1997 r. 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.

§ 5. Na określenie przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenów w obszarach objętych niniejszą uchwałą składają się ustalenia niniejszej uchwały oraz ustalenia zawarte w I części zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Głusk, uchwalonego uchwałą nr XXIII/169/2000 Rady Gminy w Głusku z dnia 6 kwietnia 2000 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy dla danego obszaru:

- w Rozdziale II § 2 (z wyjątkiem ppkt. 3), §3, §5, §6, §7, §11, §30 i §31,
- w Rozdziale III zasady zagospodarowania terenów według stref polityki przestrzennej,
- w Rozdziale IV § 44 ppkt. 4 i § 46.

§ 6. Przy zagospodarowaniu terenów oprócz ustaleń, o których mowa w § 5, obowiązują przepisy szczególne zawierające inne ograniczenia lub zasady dysponowania terenami, czy też zawierające inne ograniczenia dotyczące prowadzenia określonych rodzajów działalności.

§ 7. Zmianą planu objęto 1 wieś, na terenie której zmiany planu opracowano dla 1 obszaru oznaczonego cyframi rzymskimi, w obrębie którego, tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi oznaczono literami określającymi ustalone funkcje terenów i dodano numery porządkowe określające położenie danego terenu w obszarze np.:

D 1 MN/U D – obecna edycja zmian planu

1 – numer kolejny w danym obszarze

MN/U – funkcja terenu

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

1. Tereny objęte zmianą planu mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania ich zgodnego z planem.

2. Do czasu realizacji inwestycji zgodnej z podstawowym przeznaczeniem terenu możliwe jest wprowadzenie przeznaczenia czasowego, ale jedynie w formie:

- a) urządzenia parkingów o nawierzchni prowizorycznej niepyłacej,
- b) urządzenia zieleni rekreacyjnej i ozdobnej bez trwałych nasadzeń,
- c) ustawienia obiektów nie związanych trwale z gruntem o charakterze sezonowym.

§ 9. Na rysunkach planu pokazano nieprzekraczalne linie zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej

§ 10. 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 poza obszarem opracowania.

2. 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 możliwość realizacji anten na obiektach, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi.

3. 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.

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

5. 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).

6. Plan dopuszcza powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych na obszarze objętym planem.

7. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) w planie przewiduje się dalszy rozwój gazyfikacji gminy oparty na rozbudowie układu sieci średnioprężnej ustalonej w programie gazyfikacji gminy.
- 2) dopuszcza się wykorzystanie gazu w urządzeniach wytwarzających ciepło,
- 3) dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu pomp ciepła oraz instalacji solarnej połączonej z kolektorami słonecznymi usytuowanymi na własnej działce budowlanej,

8. 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.

9. Obszar gminy Głusk położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Niecka Lubelska nr 406 wobec czego w granicach Zbiornika należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w „Dokumentacji określającej warunki hydrogeologiczne dla ustanowienia obszaru ochronnego zbiornika wód podziemnych Niecka Lubelska (GZWP nr 406)”, przyjętej zawiadomieniem przez Ministra Środowiska.

10. W ustanowionych granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wód Wilczopole przewidzianego do eksploatacji uwzględniać należy zasady użytkowania gruntów oraz zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami szczególnymi (w okresie sporządzania niniejszego planu jest to Ramowa Dyrektywa Wodna wraz z działem III ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo Wodne Dz. U. z 2005 r. Nr 239 poz. 2019 z późn. zm.), w tym warunek, że projektowane zagospodarowanie terenu musi umożliwiać spełnienie celów środowiskowych dla jednolitych części wód podziemnych i powierzchniowych, określonych w „Planie gospodarowania wodami w obszarze dorzecza Wisły (MP z 2011 r. Nr 49 poz. 549).

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 (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. 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).

§ 11. 1. Ustala się standardy akustyczne dla terenów 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 jak dla 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).

§ 12. Ustalenia dotyczące parcelacji gruntów i sposobu zagospodarowania działek:

1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się podziały nieruchomości.

· Ustala się zakaz wydzielania działek nie mających dostępu do drogi, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki z dostępem do drogi.

· Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni od 0,005 do 0,05 ha, z przeznaczeniem pod stacje trafo, przepompownie wodociągowe, kanalizacyjne, przystanki, zatoki autobusowe i in. urządzenia niezbędne dla obsługi technicznej obszaru, które nie zostały przewidziane w rysunku planu.

2. W uzasadnionych przypadkach, kiedy nie utrudnia to warunków zabudowy i zagospodarowania działki sąsiedniej, możliwe jest sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki, przy zachowaniu warunków p. poż.

3. Podziały działek budowlanych dokonane w oparciu o wcześniej obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk zachowują swoją ważność pomimo, że mogą nie odpowiadać kryteriom podziałowym ustalonym w niniejszym planie.

4. 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.

5. Na terenie objętym planem obowiązują następujące zakazy:

- Zmiany ukształtowania rzeźby terenu, tworzenia nowych nasypów ziemnych, kamiennych i z innych materiałów.
- Wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, lub przeciw osuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych.

§ 13. Ustala się, że w granicach obszaru objętego planem nie występują strefy potencjalnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 14. 1. Zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) ustala się realizację ogrodzeń poza terenami ograniczonymi liniami rozgraniczającymi dróg,
- 2) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych,
- 3) zakazuje się wykonywania wypełnień ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych oraz blach i materiałów odpadowych.

§ 15. 1. Zasady umieszczania nośników reklamowych i szyldów:

- 1) zakazuje się realizacji wszelkich: nośników reklamowych, reklam, szyldów reklamowych i szyldów w liniach rozgraniczających dróg publicznych,
- 2) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację nośników reklamowych i reklam według następujących zasad:
 - a) w obrębie nieruchomości, na których prowadzona jest reklamowana działalność gospodarcza lub produkty tej działalności w formie tablic na elewacjach lub pylonów reklamowych o wysokości do 12,0.

§ 16. Na terenach objętych niniejszą uchwałą obowiązujący jest art. 32 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162 poz. 1568 z dnia 17 września 2003 r.):

1. „Kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest zobowiązany:

- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
- 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
- 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

2. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) jest obowiązany niezwłocznie, nie dłużej niż w terminie 3 dni przekazać wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków przyjęte zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1 pkt 3.

3. Wojewódzki konserwator zabytków jest obowiązany w terminie 5 dni od dnia przyjęcia zawiadomienia, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 i ust. 2, dokonać oględzin odkrytego przedmiotu.

4. Jeżeli w terminie, określonym w ust. 3 wojewódzki konserwator zabytków nie dokona oględzin odkrytego przedmiotu, przerwane roboty mogą być kontynuowane.

5. Po dokonaniu oględzin odkrytego przedmiotu wojewódzki konserwator zabytków wydaje decyzję:

- 1) pozwalającą na kontynuację przerwanych robót, jeżeli odkryty przedmiot nie jest zabytkiem,
- 2) pozwalającą na kontynuację przerwanych robót, jeżeli odkryty przedmiot jest zabytkiem, a kontynuacja robót nie doprowadzi do jego zniszczenia lub uszkodzenia,
- 3) Nakazującą dalsze wstrzymanie robót i przeprowadzenie na koszt osoby fizycznej, lub jednostki organizacyjnej finansującej te roboty, badań archeologicznych w niezbędnym zakresie.

6. Roboty nie mogą być wstrzymane na okres dłuższy niż miesiąc od dnia doręczenia decyzji, o której mowa w ust. 5 pkt 3.

7. Jeżeli w trakcie badań archeologicznych zostanie odkryty zabytek posiadający wyjątkową wartość, wojewódzki konserwator zabytków może wydać decyzję o przedłużeniu okresu wstrzymania robót. Okres wstrzymania robót nie może być jednak dłuższy niż 6 miesięcy od dnia doręczenia decyzji, o której mowa w ust. 5 pkt 3.

8. Po zakończeniu badań archeologicznych, o których mowa w ust. 5 pkt 3, wojewódzki konserwator zabytków wydaje decyzję pozwalającą na kontynuację przerwanych robót.

9. W przypadku odkrycia przedmiotu, o którym mowa w ust. 1, z wyłączeniem zabytków archeologicznych, w sprawach własności i wynagrodzenia dla znalazcy tego przedmiotu stosuje się odpowiednio art. 189 Kodeksu Cywilnego”.

§ 17. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Zakaz prowadzenia działalności przekraczających standardy jakości środowiska poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych; oddziaływanie winno zamykać się na terenie do którego inwestor ma tytuł prawny.

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

3. Nakazuje się kształtowanie, wprowadzanie nowej zabudowy kubaturowej z uwzględnieniem istniejącej zieleni. Wycinanie drzewostanu powinno mieć charakter marginalny i sprowadzać się do egzemplarzy najmniej wartościowych.

4. Teren opracowania położony jest w strefie ochrony krajobrazu kulturowego. Dla obszaru objętego zmianą planu oznacza to przede wszystkim staranne kształtowanie zagospodarowania terenu stanowiącego pierwszy plan widoku z drogi głównej nr 835 na dolinę rzeki Czerniejówki w taki sposób aby nie było ono elementem dysharmonicznym.

5. 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. Obszar objęty ESOCH położony jest na terenie sąsiadującym z objętym planem. Jest to fragment systemu ogólnie gminnego, który współtworzy dolina rzeki Czerniejówki wraz ze skarpami i zadrzewieniami.

Na obszarach objętych systemem ESOCH wprowadza się następujące zakazy:

- a) lokalizowania wszelkich nowych form zabudowy kubaturowej w tym również zabudowy mieszkaniowej za wyjątkiem wyznaczonych w planie,
- b) eksploatacji surowców naturalnych oraz lokalizowania stacji benzynowych i parkingów,
- c) odprowadzania ścieków do wód i gruntu, składowania odpadów komunalnych, przemysłowych i energetycznych, lokalizacji wylewisk gnojowicy i nieczystości oraz grzebowisk zwierząt;
- d) zmiany ukształtowania rzeźby terenu oraz tworzenia nasypów ziemnych sytuowanych poprzecznie do osi doliny,
- e) lokalizacji obiektów destrukcyjnych (rozumianych jako mogące powodować trwałe, na ogół nieodwracalne szkody i straty w środowisku przyrodniczym oraz negatywne zmiany w krajobrazie).

Na obszarach objętych systemem ESOCH wprowadza się:

- a) nakaz poszerzania lub wykonywania przepustów w przecinających doliny nasypach drogowych i kolejowych;
- b) zalecenie kształtowania pasmowych struktur przyrodniczych (łąk, zadrzewień), restytucji użytków zielonych kosztem gruntów ornych, zalecenie prowadzenia dróg po estakadach.

Zasady gospodarowania na obszarze objętym systemem 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.

Na obszarze ESOCH preferuje się wszelkie formy wzbogacania ekologicznego poprzez nasadzenia różnych form zieleni ozdobnej w tym zwłaszcza zadrzewienia, które należy realizować w systemie gniazdowym w taki sposób, aby nie utrudniały one przewietrzania głównego korytarza nawiewu jakim jest rozległa sucha dolina.

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

1. Na terenie opracowania nie ma przestrzeni publicznych.

Rozdział 2.

**USTALENIA DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW
WEDŁUG RÓDZAJÓW PRZEZNACZENIA**

§ 19. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ – MN/U

1. **Podstawowe przeznaczenie terenu** – budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i usługi. Dotyczy to następujących terenów oznaczonych na rysunku planu: **D1MN/U**.

2. Ustalenie MN/U oznacza jako wiodącą funkcję mieszkaniową (program mieszkaniowy musi być zrealizowany obowiązkowo w ilości min. 55 % powierzchni użytkowej wszystkich obiektów). Funkcja usługowa stanowić może do 45 % programu zagospodarowania.

3. Podstawowy program usługowy tj. obiekty komercyjne i usługowe, z wykluczeniem baz, zapleczy technicznych, składowania i magazynowania oraz stacji paliw – może być realizowany pod warunkiem nienaruszenia interesów sąsiedzkich w sensie uciążliwości i wymogów obsługi komunikacyjnej.

4. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania działek:

- a) utrzymanie gabarytów i skali zabudowy w nawiązaniu do krajobrazu i otoczenia tej zabudowy,
- b) pokrycie dachem wysokim o symetrycznym nachyleniu połaci, lub dachem płaskim
- c) powierzchnie nowo wydzielanych działek nie mogą być mniejsze niż:
 - 300 m² dla działek szeregowych, przy szerokości frontu działki min. 7,2 m
 - 500 m² dla działek bliźniaczych, przy szerokości frontu działki min. 14,0 m
 - 900 m² dla działek wolnostojących, przy szerokości frontu działki min. 18,0 m
- d) wysokość całkowita budynków nie może przekraczać III kondygnacji mieszkalnych, z których III może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w dachu,
- e) dla określenia maksymalnego pionowego wymiaru budynku liczonego od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku - ustala się:
 - dla budynków z wysokim dachem (o spadku powyżej 30⁰) wysokość mierzona od poziomu terenu do kalenicy nie może przekraczać 12,00 m;
 - dla budynków pozostałych wysokość mierzona od poziomu terenu do gzymsu nie może przekraczać 10,00 m.
- f) wyklucza się tzw. wysokie podpiwniczenie – poziom podłogi parteru max. 1 m od poziomu terenu; dla zabudowy położonej na spadkach powyższy max. poziom należy wyznaczać od wyższej rzędnej terenu,
- g) obowiązuje wymóg bilansowania miejsc parkingowych w granicach własnych posesji,
- h) możliwa jest korekta wewnętrznych granic własności pod warunkiem zachowania relacji zewnętrznych oraz nienaruszania interesów osób trzecich,
- i) obowiązuje utrzymanie na działce budowlanej min. 30 % powierzchni jako zieleni biologicznie czynnej,
- j) realizacja nowych obiektów kubaturowych możliwa jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy.

5. Na w/w terenach dopuszcza się:

a) realizację funkcji usług publicznych i komercyjnych poprzez:

- wprowadzenie nieuciążliwych usług do budynku mieszkalnego i zmianę sposobu użytkowania jego części,
- realizację nieuciążliwych obiektów usługowych wolnostojących w granicach istniejących własności pod warunkiem, że wielkość działki umożliwia ich usytuowanie zgodnie z przepisami prawa budowlanego i nie spowoduje to obniżenia estetyki otoczenia oraz uciążliwości dla działek sąsiednich,

b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

6. Na w/w terenach ustala się:

- a) wielkość powierzchni zabudowy do 40 % powierzchni działki,
- b) zakaz lokalizacji funkcji kolidujących z podstawową funkcją obszaru oraz wywołujących uciążliwości wykraczające poza granicę własności. Oddziaływanie winno zamykać się na terenie do którego inwestor ma tytuł prawny.

Wyklucza się:

- zabudowę wyższą niż III kondygnację, możliwa jest jedynie realizacja poddasza użytkowego w stromym dachu (jako III kondygnacja),

§ 20. TERENY DRÓG – KDW,

1. **Podstawowe przeznaczenie terenu** – drogi wewnętrzne i urządzenia z nimi związane, wynikające z docelowych, transportowych i innych funkcji drogi.

Dopuszcza się:

- przejście przez teren sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi obszaru,
- przebieg w pasie drogowym ścieżek rowerowych pod warunkiem spełnienia wymogów technicznych,
- realizację urządzeń komunikacyjnych związanych z eksploatacją dróg,
- wzbogacenie biologiczne w formie zadrzewień z uwzględnieniem warunków wynikających z potrzeb prowadzenia sieci uzbrojenia podziemnego,
- korektę wyznaczonych linii rozgraniczających dróg, jeżeli wynika to z rozwiązań szczegółowych na etapie projektu budowlanego.

Urządzenia i obiekty j.w. mogą być realizowane pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego.

Wyklucza się:

- lokalizację obiektów budowlanych. Nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
- lokalizowanie ogrodzeń wewnątrz linii rozgraniczających dróg których parametry ustalone są na rysunku planu oraz w niniejszym paragrafie.

2. Na terenach, których mowa w ust. 1 ustala się przebieg dróg w/g klas:

- drogi wewnętrzne **KDW**.

Szerokość pasa drogowego przyjmuje się zgodnie z rysunkiem planu w skali 1:1 000.

3. Dla poszczególnych dróg określonych w ustępie 2 ustala się graniczne szerokości w liniach rozgraniczających:

- Wewnętrznych KDW - 8 – 12 m przy szerokości jezdni 4,5 – 5,0 m.

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

5. Na rysunkach planu ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż ciągów dróg.

Rozdział 3.**USTALENIA KOŃCOWE**

§ 21. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, **dla terenów w granicach objętych niniejszą uchwałą** tracą moc ustalenia zawarte w następujących uchwałach Rady Gminy Głusk:

- 1) ZMIANY I części ZMIAN MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBOWIĄZUJĄCYCH NA OBSZARZE GMINY GŁUSK dla obszarów wsi: Abramowice Prywatne, Kalinówka, Kazimierzówka, Wólka Abramowicka, Żabia Wola, Ćmiłów, Mętów – zatwierdzonej Uchwałą Nr III/18/06 z dnia 18 grudnia 2006 r.

§ 22. Ustala się jednolitą opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) w wysokości:

- a) dla terenów przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową - 15%,
- b) dla terenów przewidzianych pod drogi i infrastrukturę techniczną - 3%.

§ 23. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Głusk.

§ 24. Uchwała obowiązuje po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Głusk

Jacek Smagała

EM BIURO PROJEKTOWO- KONSTRUKCYJNO- TARCHEKTYKUR s.p.a z o.o. 21-004 Lublin ul. Narutowicza 14/5a tel./fax. (0-81) 534-40-30	DANE Adres: przebiegała: Zespół osiedla	IMIĘ I NAZWISKO mgr inż. arch. Elżbieta Mach mgr inż. arch. Marcin Pionietnicki inż. Andrzej Adamczak inż. Lesław Tobiński mgr Bart Szmajlowski
	Dominów Zmiany Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Głusk. DATA: 2015	
INWESTOR URZĄD GMINY W GŁUSKU		SKALA 1:1 000

Załącznik Nr 2
DO UCHWAŁY NR XIV/121/15
RADY GMINY GŁUSK
z dnia 24 listopada 2015 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY GŁUSK
w sprawie uwag dotyczących sposobu zagospodarowania terenu,
wniesionych po wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu:
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
GMINY GŁUSK we wsi DOMINÓW ETAP III

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk pierwszy raz wyłożony został wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 15 marca 2010 r. do 13 kwietnia 2010 r. Zakresem opracowania objęty był wówczas obszar zgodnie z Uchwałą XXIV/154/08 z dnia 20 czerwca 2008 r. Rady Gminy Głusk w sprawie przystąpienia do opracowania zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk. Do projektu zmiany planu omawianego terenu nie wpłynęły żadne uwagi w wyznaczonym terminie do dnia 27 kwietnia 2010 r., a także nie wpłynęły żadne uwagi po tym terminie.

Ostateczny projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk we wsi Dominów etap III, zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Głusk Nr X/83/15 z dnia 28 lipca 2015 r. zmieniającą Uchwałę XXIV/154/08 z dnia 20 czerwca 2008 r. wyłożono wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 14 września 2015 r. do 5 października 2015 r. Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk nie wpłynęły żadne uwagi w wyznaczonym terminie do dnia 19 października 2015 r., a także nie wpłynęły żadne uwagi po tym terminie.

Załącznik nr 3
DO UCHWAŁY NR XIV/121/15
RADY GMINY GŁUSK
z dnia 24 listopada 2015 r.

w sprawie uchwalenia
zmiany MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY GŁUSK

ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU REALIZACJI I ZASAD
FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY
TECHNICZNEJ

zapisanych w: zmianie planów, 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 2015 r., poz. 199 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.

Wprowadzone zapisy nie powodują obciążeń finansowych z tytułu realizacji dodatkowych elementów infrastruktury technicznej lub społecznej oraz nie powodują powstania odszkodowań z tego tytułu.

Wprowadzone zapisy umożliwiają lepsze wykorzystanie terenu, a co się z tym wiąże mogą przyczynić się do zwiększenia dochodów dla gminy.