



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 13 maja 2014 r.

Poz. 1929

UCHWAŁA NR XLII/405/14 RADY GMINY ZAMOŚĆ

z dnia 26 lutego 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkalnictwa jednorodzinnego w Mokrem

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.RP z 2012 r. poz. 594.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami.) oraz Uchwały nr XI/112/2007 Rady Gminy Zamość z dnia 5 września 2007 r.- po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zamość” uchwalonym uchwałą Nr XXX/261/98 z późniejszymi zmianami Rady Gminy Zamość z dnia 16 czerwca 1998 r. z późniejszymi. zmianami **Rada Gminy** uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia formalne i wprowadzające

§ 1.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkalnictwa jednorodzinnego w Mokrem, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje tereny w obrębie: od zachodu droga KD-P(Z)3248L, od północy tereny PKP, od wschodu granica m. Zamość, od południa grunty wsi Mokre.

3. Plan stanowią:

- 1) ustalenia planu – będące treścią niniejszej uchwały;
- 2) rysunek planu w skali 1:2000 – stanowiący załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej uchwały,

4. Ustalenia planu wyrażone są w formie:

- 1) ustaleń ogólnych - dotyczących całego obszaru objętego planem, zawartych w Rozdziale I niniejszej uchwały;
- 2) ustaleń szczegółowych - dotyczących przeznaczenia terenów, zawartych w Rozdziale II niniejszej uchwały.

5. Rysunek planu określa przestrzenny zasięg obszarów funkcjonalnych wyodrębnionych liniami podziału uwidocznionymi graficznie oraz przestrzenny zasięg ograniczeń wynikających z ustaleń planu.

6. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują ustalenia ogólne, ustalenia szczegółowe i rysunek planu.

7. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – załącznik Nr 2

- 2) program realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanej w planie, które należą do zadań własnych gminy, wraz z zasadami ich finansowania – zał. Nr 3,

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące treść niniejszej uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy rozumieć oznaczony Nr 1 załącznik graficzny do niniejszej uchwały przedstawiony na mapie w skali 1:2000,
- 3) **przepisach odrębnych i szczegółowych** – należy rozumieć obowiązujące przepisy prawne,
- 4) **teren** – o ile z treści uchwały nie wynika inaczej, należy rozumieć wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **działce** – należy rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 6) **zabudowie jednorodzinnej** – należy rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi,
- 7) **zabudowie zagrodowej** – należy rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodnich oraz w gospodarstwach leśnych;
- 8) **usługach** – należy rozumieć wszelkie budynki lub budowle, które w całości lub części służą do prowadzenia działalności, której celem jest zaspakajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych i nie powodują uciążliwej emisji substancji i energii,
- 9) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu,
- 10) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy rozumieć część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu,
- 11) **linii rozgraniczającej** – należy rozumieć linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy rozumieć linie ograniczające teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu,
- 13) **dostęp do drogi publicznej** – należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną,
- 14) **uciążliwość** – należy rozumieć zjawisko lub stan utrudniający życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, takie jak: hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami,
- 15) **intensywność zabudowy** – należy rozumieć stosunek sumy powierzchni ogólnej zabudowy do powierzchni terenu, na którym znajduje się zabudowa,
- 16) **powierzchni aktywnej przyrodniczo** – należy rozumieć niezabudowaną i nie utwardzoną powierzchnię terenu działki, pokrytą roślinnością naturalną lub urządzoną, stanowiącą powierzchnię ekologicznie czynną,
- 17) **dostępności ogólnej** – należy rozumieć dostęp do terenu nie limitowany, w szczególności ogrodzeniem i zakazem wstępu,
- 18) **dostępności ograniczonej** – należy rozumieć dostęp do terenu limitowany ogrodzeniem i zakazem wstępu osobom nie związanym z zamieszkaniem lub obsługą obiektów na danym terenie,
- 19) **inwestycji celu publicznego** – należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), stanowiące realizację celów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 3. 1. Plan obejmuje obszary określone w § 1 niniejszej uchwały.

2. Plan uwzględnia zasady rozwoju zrównoważonego. Nie narusza walorów przyrodniczych i krajobrazowych gminy. Przyjmuje określone w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego kierunki rozwoju przestrzennego.

3. Obowiązuje inwestowanie zgodne z ustalonym w Planie przeznaczeniem terenu oraz zasadami jego zabudowy i zagospodarowania. Wszelkie odstępstwa wymagają zmiany obowiązującego Planu, a w razie potrzeby i Studium na podstawie odpowiednich uchwał Rady Gminy.

4. Tereny, dla których Plan przewiduje inne zagospodarowanie od dotychczasowego mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania zgodnie z określonym Planem. Wszelkie działania sprzeczne z przewidzianą funkcją są zakazane.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru

§ 4. 1. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zamość w planie uwzględniono podstawowe zasady polityki przestrzennej określonej jako trwałe i zrównoważony rozwój gminy.

2. Obszar opracowania położony jest w terenach określonych w „Studium” jako „tereny zabudowy o niskiej intensywności o strukturze i standardach miejskich – mieszkalnictwo, nieuciążliwe usługi publiczne i komercyjne, nieuciążliwa działalność gospodarcza: rzemiosło, hurtownie, szkoły, przetwórstwo rolne itp.; obsługa ruchu krajowego i turystycznego: noclegi, gastronomia, warsztaty naprawcze itp.; gospodarstwa specjalistyczne: ogrodnictwo szklarniowe, nieuciążliwa hodowla. (Kol. Mokre, Skokówka)”;

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu, o którym mowa w § 1 jest określenie:

- 1) przeznaczenia terenów wraz z liniami rozgraniczającymi te tereny,
- 2) warunków zabudowy i zagospodarowania terenów i obiektów,
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów,
- 2) określenia przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający kształtowanie ładu przestrzennego oraz zapewniającego ochronę środowiska naturalnego i wartości kulturowych,
- 3) unormowanie i uporządkowanie działań inwestycyjnych zgodnie z wymogami zachowania ładu przestrzennego,
- 4) kształtowanie prawidłowego układu komunikacyjnego wraz z dostosowaniem go do uwarunkowań lokalnych.

§ 6. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu, są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) granice obszaru objętego planem (opracowania);
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przebieg linii energetycznej średniego wraz ze strefą bezpieczeństwa (pas wolny od zabudowy);
- 5) istniejąca sieć odwadniających otwartych rowów melioracyjnych oraz podziemnego drenażu współpracującego z tymi rowami;
- 6) przebieg pozostałych mediów infrastrukturalnych.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter postulowany lub informacyjny.

§ 7. 1. Poszczególnym terenom wyznaczonym w planie liniami rozgraniczającymi ustala się określone przeznaczenie podstawowe, oznaczenie graficzne na rysunku planu (liczba porządkowa i oznaczenie literowe) określające sposób użytkowania terenu:

MN - tereny zabudowy jednorodzinnej;
RM - tereny zabudowy zagrodowej;
RoM - tereny gospodarstw szklarniowo - ogrodniczych;
U - tereny zabudowy usługowej;
R - tereny upraw rolnych;
Rz - tereny trwałych użytków zielonych;
WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rowy melioracyjne);
d - sieć drenażu istniejąca;
KD-P – droga powiatowa;
KD-G(L) - droga gminna - lokalna;
KDW - droga wewnętrzna;
KDX – ciąg pieszo-jezdny;
KX – ciąg pieszy;
E-15kV – linia średnich napięć wraz ze strefą bezpieczeństwa;
E - elektroenergetyka (stacje transformatorowe);
eNN - linia kablowa NN;
w - sieć wodociągowa istniejąca;
g65 - sieć gazowa średnioprężna istniejąca;
t - linia kablowa telekomunikacyjna istniejąca;

2. Przyjęte oznaczenia są adekwatne z treścią rysunku planu. Dopuszcza się dla niektórych terenów przeznaczenie uzupełniające, mieszane lub zastępcze, które nie mogą kolidować z przeznaczeniem podstawowym.

§ 8. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska

1. Teren objęty planem położony jest:

- 1) w obszarze ochronny zbiornika śródlądowego - Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 407 Niecka Lubelska (Chełm – Zamość) Obszar Wysokiej Ochrony. Ochrona jego polega na:
 - a) wykluczeniu lokalizacji inwestycji znacząco oddziałujących na wody podziemne i powierzchniowe pod względem ilościowym i jakościowym, w rozumieniu przepisów specjalnych (Prawo Ochrony Środowiska),
 - b) wykluczeniu lokalizacji cmentarzy grzebalnych oraz grzebowisk zwierząt w obszarze zalegania wód gruntowych mniej niż 2,5 m od powierzchni terenu,
 - c) rozbudowie sieci kanalizacyjnej i przepompowni ścieków, uszczelnianiu zbiorników bezodpływowych /szamb/ na obszarach nie skanalizowanych oraz nadzór nad ich eksploatacją,
 - d) ochrona planistyczna OWO GZWP nr 407 obowiązuje do czasu jego prawnego ustanowienia w drodze rozporządzenia dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej.
- 2) w obszarze projektowanego Środkoworożtoczańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu dla którego do czasu wprowadzenia ochrony prawnej należy:
 - a) szczególna dbałość o estetykę krajobrazu w tym:
 - ochrona punktów i panoram widokowych,
 - ochrona krajobrazu naturalnych ekosystemów,
 - b) szczególna dbałość o harmonię użytkowania gospodarczego z wartościami przyrodniczo - krajobrazowymi,

- c) zachowanie przestrzennej zwartości oraz przestrzennych powiązań pomiędzy obszarami o wysokiej aktywności biologicznej.
- 3) w obszarze projektowanego Rezerwatu Biosfery "Roztocze – Puszcza Solska";
- 4) w strefie zewnętrznej ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Łabuńka, dla której obowiązują zakazy wynikające z obowiązujących decyzji administracyjnych. Dla terenu opracowania dotyczy to:
 - a) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych i przemysłowych do ziemi i wód powierzchniowych,
 - b) stosowania nawozów sztucznych niezgodnie z zaleceniami służb agrotechnicznych oraz środków ochrony roślin,
 - c) składowania środków i odpadów promieniotwórczych.
- 5) w bliskim sąsiedztwie obszarów NATURA 2000-PLB060012 Roztocze i PLB060013-Dolina Górnej Łabuńki oraz NATURA 2000 PLH 060087 Dolina Topornicy i Łabuńki i NATURA 2000 PLH 060087 Dolina Topornicy i Łabuńki, dla których zabrania się pogorszenia:
 - a) stanu siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt lub negatywnie wpływać na gatunki, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000,
 - b) integralności obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.
- 6) w strefie ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody „Łabuńka” na terenie której zakazuje się:
 - a) wprowadzania nieczyszczonych ścieków komunalnych i przemysłowych do ziemi i wód powierzchniowych,
 - b) rolniczego wykorzystania ścieków w obszarze objętym granicami administracyjnymi m. Zamościa i strefą ochronną,
 - c) stosowania nawozów sztucznych niezgodnie z zaleceniami służb agrotechnicznych oraz środków ochrony roślin zabronionych przepisami odrębnymi, należy wykluczyć realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - d) budowy zakładów przemysłowych, których działalność z założenia profilu produkcji jest szkodliwa dla środowiska, pomimo zastosowania technicznych środków neutralizujących zanieczyszczenia,
 - e) budowy ferm hodowlanych w granicach miasta, a objętych strefą ochronną,
 - f) składowanie środków i odpadów promieniotwórczych,

2. Zasady zagospodarowania na obszarach ochrony prawnej i planistycznej muszą być zgodne z przepisami odrębnymi i decyzjami administracyjnymi.

3. Teren objęty planem zalicza się do chronionych przed hałasem w rozumieniu przepisów odrębnych.

4. Teren objęty planem leży poza terenami zagrożonymi powodzią lub ruchami osuwiskowymi mas ziemi.

5. Na terenie objętym planem zakazuje się realizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

6. W przypadku natrafienia podczas realizacji prac ziemnych (wykopy) na kopalne szczątki roślin lub zwierząt, należy postępować zgodnie z przepisami szczególnymi tj. powiadomić o tym wojewodę lub wójta.

7. Zmiana funkcji terenu nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska.

§ 9. Ustalenia dotyczące ochrony wartości kulturowych

1. Obszary i obiekty ściśle chronione na mocy przepisów odrębnych, wpisane do rejestru zabytków, na terenie opracowania nie występują.

2. Obiekty i obszary zabytkowe podlegające ochronie konserwatorskiej /dobra kultury znajdujące się w ewidencji zabytków/ na terenie opracowania nie występują.

3. Obszary obserwacji archeologicznej:

- 1) na obszarze opracowania nie występują stanowiska archeologiczne;

- 2) w przypadku natrafienia podczas realizacji prac ziemnych (wykopy) na obiekty ziemne i ruchome zabytki archeologiczne lub relikty architektoniczne historycznej zabudowy, prace budowlane należy wstrzymać w celu zadokumentowania i wyeksplorowania odkrytych zabytków i obiektów. W razie konieczności należy poszerzyć wykopy inwestycyjne i uzyskać pozwolenie konserwatorskie na przeprowadzenie nadzoru archeologicznego.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

1. Ochrona przestrzeni publicznej, a w tym krajobrazu kulturowego polega na:

- 1) konieczności uwzględnienia zasady zrównoważonego rozwoju nie naruszającego walorów przyrodniczych i kulturowych obszaru;
- 2) inwestowaniu zgodnym z ustaloną funkcją oraz zasadami zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów;
- 3) zachowaniu w miarę możliwości istniejącego układu przestrzeni publicznej w tym historycznej sieci dróg;
- 4) likwidacji i modernizacji obiektów dysharmonijnych.

2. Ustala się zachowanie istniejącego układu przestrzeni publicznych oraz wprowadzenie nowych elementów określonych planem w tym:

- 1) wprowadza się obowiązki:
 - a) ujednolicenia wysokości budynków tworzących ciągi zabudowy, lecz nie wyższych niż 10.0 m, liczonych od poziomu gruntu do szczytu kalenicy; Wyjątek stanowią mogą maszty lub obiekty o udokumentowanej specjalnej funkcji,
 - b) wprowadzenia zakazu realizacji dachów płaskich na budynkach użyteczności publicznej i usługowych,
 - c) stosowania naturalnych materiałów wykończeniowych oraz stonowanej kolorystyki budynków tworzących ciągi zabudowy,
 - d) ujednoliconego typu nawierzchni ciągów komunikacyjnych,
 - e) ujednoliconego typu i układu oświetlenia /latarni/ przy istniejących i projektowanych ciągach komunikacyjnych,
 - f) wprowadzania jako towarzyszącej obiektom zieleni wysokiej i niskiej tzw. „parkowej”, bez możliwości nasadzeń drzew wyniosłych.
- 2) wprowadza się zakaz stosowania betonowych ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg. Ogrodzenia te nie mogą przekraczać wysokości - 1.50 m;
- 3) umożliwia się sytuowanie tablic reklamowych naściennych umieszczonych na wysokości stropu lub na ścianach pionowych budynków oraz reklam wolnostojących o wysokości max. 3,0m, a w pasach rozgraniczających drogi za odpowiednią zgodą zarządcy drogi;
- 4) wprowadza się zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód i rowów melioracyjnych w odległości mniejszej niż 1.50 m. od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar;
- 5) wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych na drenażu melioracyjnym, chyba że wynika to z decyzji Zarządu Melioracji Wodnych.

3. Ustala się konieczność modernizacji elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowej zapewniającej lepsze użytkowanie terenu.

4. Lokalizacja obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi może następować jedynie za zgodą władz budowlanych przy zastosowaniu kryteriów estetycznych nie naruszających krajobrazu lokalnego.

§ 11. Inne obiekty i tereny podlegające ochronie

1. Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożone usuwaniem się mas ziemnych, ani inne obiekty i tereny podlegające ochronie.

2. Na obszarze objętym planem istnieje sieć rowów melioracyjnych oraz drenażu, częściowo zniszczonych i niedrożnych, powodujących stagnowanie wód opadowych i gruntowych, co uniemożliwia realizację budynków podpiwniczonych. Konieczne jest odtworzenie rowów i zachowanie drenażu celem prawidłowego odwodnienia terenu. Konieczne naruszenie sieci drenażowej musi być zastąpione stosownie wykonanym obejściem, po uzyskaniu akceptacji Zarządu Melioracji Wodnych.

3. Na obszarze objętym planem obowiązują zgodnie z przepisami odrębnymi zasady zagospodarowania wynikające z bezpośredniego sąsiedztwa lotniska „Zamość” położonego w m. Mokre.

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad podziału terenów

1. Tereny budownictwa jednorodzinnego stanowią teren prywatny dla którego nie wyznacza się terenów wymagających scalania.

2. Plan proponuje granice wtórnego podziału terenu na działki budowlane dla:

- 1) zabudowy jednorodzinnej o pow. nie mniejszej niż 750m² z możliwością powiększenia ich powierzchni w zależności od potrzeb inwestorów;
- 2) zabudowy zagrodowej, ogrodniczo- szklarniowej i usługowej - działki o powierzchni dostosowanej do potrzeb inwestorów;

3. Dopuszcza się możliwość wtórnego podziału na wniosek właściciela gruntu lub wieczystego użytkownika, zgodnie z przepisami odrębnymi i z zapewnieniem bezpośredniej dostępności do drogi publicznej lub wydzieleniu drogi wewnętrznej o szerokości min. – 5,0 m;

4. Dla komunikacji wewnętrznej plan proponuje przebieg ulic oraz ciągów pieszo – jezdnych o parametrach określonych w § 16

§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów

Tereny przeznaczone w planie, do czasu realizacji planowanej funkcji, powinny być użytkowane w sposób dotychczasowy.

§ 14. Ustalenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu

1) Tereny zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej z usługami istniejącej i nowo realizowanej ustala się:

a) dla budynków mieszkalnych:

- wysokość do 10,0 m, możliwość lokalizacji usług w parterze,
- poziom parteru do około 1,0 m od najwyższego poziomu terenu przyległego do budynku – możliwość realizacji suterenu,
- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45° z dopuszczeniem naczółków, lukarn, okien połaciowych i pokryciu materiałami posiadającymi atest,
- preferowane materiały wykończeniowe to drewno, kamień, ceramika lub inne posiadające atest,
- kolorystyka budynków stonowana. Preferowane kolory "ciepłe" oraz szare, białe, ewentualnie jasnozielone,
- powierzchnia biologicznie czynna min. 30%,
- powierzchnia zabudowy max. do 60%.

b) dla budynków gospodarczych i usługowych wolnostojących zlokalizowanych na działce budownictwa jednorodzinnego:

- nie przekraczających wysokości 6,0 m licząc od poziomu terenu przyległego do budynku do kalenicy, a dla budynków składowych do 10,0m,
- połacie dachowe o nachyleniu do 30°, usytuowane w granicach działek z dachem jednospadowym, bądź wolnostojące, usytuowane zgodnie z rysunkiem planu,
- budynki gospodarczo-garażowe mogą być lokalizowane jako zespolone z budynkiem mieszkalnym bądź w głębi działki – zgodnie z rysunkiem planu,
- preferowane materiały wykończeniowe to drewno, kamień, ceramika lub inne posiadające atest.

- 2) na terenach występowania wysokiego poziomu wód gruntowych należy lokalizować budynki wysoko posadowione i bez podpiwniczenia;
- 3) w przypadkach uzasadnionych można lokalizować obiekty budowlane przy granicy lub 1,5m od granicy z zachowaniem określonych w warunkach technicznych wymogów przeciwpożarowych.. Dotyczy to działek zabudowanych oraz działek niezabudowanych położonych w terenach budowlanych;
- 4) dla istniejących budynków mieszkalnych w dobrym i średnim stanie technicznym dopuszcza się rozbudowę i modernizację pod warunkiem utrzymania nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 5) przewiduje się możliwość wzbogacenia funkcji podstawowej – mieszkalnictwo o funkcje uzupełniające (usługi komercyjne, obsługę wypoczynku i turystyki itp.) oraz funkcji nieuciążliwych np.: rzemiosła produkcyjnego, pod warunkiem, że:
 - a) teren zwartej zabudowy funkcji uzupełniających nie przekroczy 30% powierzchni działki,
 - b) nie ograniczą możliwości realizacji podstawowej funkcji terenu na sąsiednich działkach (sytuowania obiektów i urządzeń związanych z zabudową siedlisk),
 - c) są dostępne od drogi publicznej, wewnętrznej ogólnodostępnej lub ciągu pieszo – jezdnego;
- 6) przewiduje się:
 - a) na terenach o podstawowej funkcji mieszkalnictwo jednorodzinne przekształcenie istniejącej zabudowy zagrodowej na jednorodzinną,
 - b) wymianę budynków drewnianych mieszkalnych i gospodarczych w średnim i złym stanie technicznym na budynki trwałe z zachowaniem obowiązujących przepisów,
 - c) likwidację budynków drewnianych po ich amortyzacji położonych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy - możliwe remonty bieżące,
 - d) remonty oraz modernizację istniejących obiektów oraz rehabilitację istniejącej zabudowy poprzez zmianę i uatrakcyjnienie elewacji budynków (realizacja ganków, balkonów, podjazdów, zmianę kolorystyki i tp) oraz modernizację dachów zgodnie z ustaleniami pkt 1 litera a;
- 7) w poszczególnych terenach dopuszcza się lokalizację, nie przedstawionych na rysunku planu obiektów i sieci podziemnej infrastruktury technicznej i komunalnej oraz obiektów gospodarki odpadami (nie związanych z podłożem), a służących bezpośredniej obsłudze terenów, sieci wodociągowe i zbiorcze sieci kanalizacyjne winny być lokalizowane w pasach drogowych (ulic);
- 8) realizacja nowej zabudowy jednorodzinnej i usługowej stanowi uzupełnienie i wzbogacenie zabudowy istniejącej i musi być zgodna zobowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 9) na obszarze objętym planem ze względu na prawidłowość funkcjonowania lotniska „Zamość” położonym w Mokrem w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania obowiązują bezwzględne ograniczenia dopuszczalnych wysokości zabudowy określone w pkt.1. Ograniczenia te obejmują także zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) umieszczone w nich urządzenia, a w szczególności anteny, reklamy,
 - b) skrajnie dróg i linii kolejowych,
 - c) urządzenia z zakresu łączności publicznej.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej

§ 15. 1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) plan przewiduje pełne uzbrojenie terenu opracowania w sieć wodociągową, zbiorczą. Do czasu podłączenia się do systemu wodociągu osiedlowego dopuszcza się lokalizację indywidualnych studni na każdej posesji;
- 2) po realizacji sieci wodociągu wiejskiego zbiorczego likwidacja lub odpowiednie zabezpieczenie studni na poszczególnych posesjach w sposób uniemożliwiający inne ich wykorzystanie (np szamba).

2. Gospodarka ściekowa:

- 1) kanalizacja sanitarna dla której ustala się zasady gospodarki ściekowej poprzez:

- a) budowę zbiorczej sieci kanalizacyjnej i odprowadzenie ścieków komunalnych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej m. Zamościa,
 - b) do czasu realizacji sieci zbiorczej – dopuszcza się lokalizację szczelnych zbiorników bezodpływowych na każdej posesji i systematyczne ich opróżnianie z wywozem do oczyszczalni miejskiej lub przydomowych ekologicznych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) po realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej -preferuje się podłączenie do niej poszczególnych posesji.
- 2) odprowadzenie wód opadowych z poszczególnych posesji przewiduje się powierzchniowo na teren własnej nieruchomości.

3. Gospodarka odpadami:

- 1) ustala się zasady usuwania odpadów stałych z terenu opracowania poprzez zastosowanie przy posesjach pojemników indywidualnych lub kontenerowego systemu gromadzenia z segregacją. Wywóz nieczystości przez odpowiednie służby komunalne na wysypisko odpadów;
- 2) należy opracować i wdrażać system zbierania odpadów po wstępnej segregacji w miejscach ich powstawania z odzyskiem surowców wtórnych;
- 3) kontenerowe punkty gromadzenia odpadów (z wyjątkiem odpadów przemysłowych i chemicznych) muszą spełniać wymagania sanitarne i ochrony środowiska oraz lokalizowane muszą być w miejscach akceptowanych przez mieszkańców.

4. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) utrzymuje się istniejącą, napowietrzną linię średniego napięcia 15kV i niskiego napięcia 0,4kV - **en** oraz przewiduje się ich rozbudowę, modernizację i dobudowę według potrzeb użytkowników zgodnie z ustaleniami i standardami zarządcy sieci. Zaleca się jej skablowanie na całym obszarze osiedla. Do czasu ich skablowania obowiązuje zachowanie stref bezpieczeństwa to jest pasa wolnego od zabudowy od linii:
 - a) napowietrznej 15kV - 15,0 m - po 7,5 m od osi linii,
 - b) napowietrznej 0,4kV - 10,0 m - po 5,0 m od osi linii.
- 2) dla linii kablowej pas wolny od zabudowy od linii - 0,4kV i 15kV - 2,0 m po 1,0 m od osi linii;
- 3) zakazuje się zadrzewiania pod istniejącymi liniami energetycznymi średnich i niskich napięć. Pod liniami elektroenergetycznymi należy pozostawić bez zadrzewienia pas o szerokości min. 10,0 m. W pozostawianym pasie możliwe jest ewentualne zadrzewienie i zakrzewienie pod warunkiem utrzymywania pod linią drzew i krzewów nie przekraczających 2 m wysokości oraz pozostawione wokół każdego słupa powierzchni nie zadrzewionej w odległości co najmniej 4 m od słupa.

5. Zaopatrzenie w ciepło:

Ustala się zaopatrzenie w ciepło systemem grzewczym indywidualnym. Preferuje się stosowanie paliw ekologicznie czystych, systemy solarne. Budowa urządzeń zgodnie z potrzebami właścicieli w oparciu o stosowne przepisy odrębne.

6. Zaopatrzenie w gaz:

Przez teren opracowania przebiega gazociąg średnich ciśnień gØ65. Ustala się rozbudowę gazociągu dla realizacji przyłączy do poszczególnych obiektów i posesji wg ustaleń zarządcy sieci;

7. Telekomunikacja:

- 1) zachowuje się istniejącą abonencką telefoniczną sieć napowietrzną t; wraz z możliwością jej ewentualnej modernizacji (skablowanie);
- 2) ustala się budowę sieci na całe osiedle zgodnie z potrzebami mieszkańców i warunkami wydanymi przez operatora;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w tym masztów telefonii komórkowej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące komunikacji drogowej

§ 16. Na obszarze opracowania na mocy przepisów odrębnych ustala się parametry techniczne dróg i nieprzekraczalnie linie zabudowy:

1. drogi publiczne:

1) **KDKP nr 3248 L klasy " Z"** - droga powiatowa:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 20,0m;
- b) szerokość jezdni – 5,5-7,0m;
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy liczona od krawędzi jezdni:
 - dla budynków mieszkalnych – 20,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – 8,0 m,
- d) chodnik jednostronny z ewentualnym wydzieleniem ścieżki rowerowej;
- e) zjazdy publiczne i indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi i warunkami zarządcy drogi.

2) **KDKG nr 11040L ul. Łanowa** - ulica osiedlowa w ciągu dróg gminnych klasy "L":

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 17,0 m,
- b) szerokość jezdni – 6,0 m,
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy liczona od krawędzi jezdni:
 - dla budynków mieszkalnych – 15,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – 6,0,
- d) chodnik jednostronny od strony północnej z zachowaniem rowów odwadniających;
- e) zjazdy publiczne i indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi i warunkami zarządcy drogi.

3) **KDKG nr 11041L** - ulica osiedlowa w ciągu dróg gminnych klasy " L":

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 15,0m,
- b) szerokość jezdni – 5,0 – 6,0 m,
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy liczona od krawędzi jezdni:
 - dla budynków mieszkalnych – 15,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m,
- d) chodnik obustronny z ewentualnym wydzieleniem ścieżki rowerowej,
- e) zjazdy publiczne i indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi i warunkami zarządcy drogi.

2. drogi -ulice wewnętrzne:

1) **01KDW** - ruchu wolnego przy terenach PKP zakończona nawrotką - ulica w części istniejąca do zachowania przebiegu, część odcinka projektowana:

- a) szerokości w liniach rozgraniczających – 8,0 – 10,0m,
- b) szerokość jezdni 5,0m,
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy liczona od krawędzi drogi dla budynków mieszkalnych – 15,0m,
- d) chodnik jednostronny z ewentualnym wydzieleniem ścieżki rowerowej,
- e) zjazdy publiczne i indywidualne zgodnie warunkami właściciela drogi.

2) **02KDW, 03KDW, 06KDW, 09KDW, 012KW, 016KDW** - ulice projektowane – ruchu wolnego:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m,

- b) szerokość jezdni 5,0 m,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy liczona od krawędzi drogi dla budynków mieszkalnych – 10,0m,
 - d) chodnik obustronny lub jednostronny,
 - e) zjazdy publiczne i indywidualne zgodnie warunkami właściciela drogi.
- 3) **011KDW** - ulica projektowana – ruchu wolnego:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m,
 - b) szerokość jezdni 5,0 m,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy liczona od krawędzi drogi dla budynków mieszkalnych – 8,0m,
 - d) chodnik jednostronny,
 - e) zjazdy publiczne i indywidualne zgodnie warunkami właściciela drogi.
- 4) **04KDW, 07KDW** - ulice projektowane – ruchu wolnego:
- a) szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 - 10,0m,
 - b) szerokość jezdni 5,0 m,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy liczona od krawędzi drogi dla budynków mieszkalnych – 8,0 m,
 - d) chodnik obustronny lub jednostronny,
 - e) zjazdy publiczne i indywidualne zgodnie warunkami właściciela drogi.
- 5) **05KDW, 013KDW, 014KDW** - ulice projektowane – ruchu wolnego:
- a) szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m,
 - b) szerokość jezdni 5,0 m,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy liczona od krawędzi drogi dla budynków mieszkalnych - 10,0 m,
 - d) chodnik obustronny lub jednostronny,
 - e) zjazdy publiczne i indywidualne zgodnie warunkami właściciela drogi.
- 6) **08KDW** - ulica istniejąca ruchu wolnego:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających - 12,0 m,
 - b) szerokość jezdni 5,0 m,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy liczona od krawędzi drogi dla budynków mieszkalnych – 8,0 m,
 - d) chodnik obustronny lub jednostronny,
 - e) zjazdy publiczne i indywidualne zgodnie warunkami właściciela drogi.
- 7) **010KDW** ulica projektowana ruchu wolnego:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających - 12,0m oraz 8,0 m na odcinku jednostronnej zabudowy,
 - b) szerokość jezdni 5,0 m,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy liczona od krawędzi drogi dla budynków mieszkalnych – 8,0 m,
 - d) chodnik obustronny lub jednostronny,
 - e) zjazdy publiczne i indywidualne zgodnie warunkami właściciela drogi.
- 8) **015KDW** - ulica projektowana – ruchu wolnego:
- a) szerokości w liniach rozgraniczających - 10,0 m, zakończona nawrotką o szerokości 20,0 m,
 - b) szerokość jezdni 5,0 m,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy liczona od krawędzi drogi dla budynków mieszkalnych – 10,0 m,
 - d) chodnik obustronny lub jednostronny,

e) zjazdy publiczne i indywidualne zgodnie warunkami właściciela drogi.

9) **017KDW** - ulica istniejąca ruchu wolnego:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m,
- b) szerokość jezdni – 5,0 m,
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy liczona od krawędzi jezdni dla budynków mieszkalnych – 12,0 m,
- d) chodnik obustronny z ewentualnym wydzieleniem ścieżki rowerowej,
- e) zjazdy publiczne i indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi i warunkami zarządcy drogi.

3. **KDX** - ciągi pieszo-jezdne - istniejące i projektowane:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m,
- b) szerokość jezdni 3,50m,
- c) linię zabudowy liczonej od krawędzi ciągu 5,0 m,
- d) dostępność nieograniczona.

4. **KX** - ciągi piesze – istniejące i projektowane:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 3,0 - 5,0 m,
- b) linię zabudowy liczonej od krawędzi ciągu - 5,0 m,
- c) dostępność nieograniczona.

5. Dla dróg publicznych ustala się:

- 1) sytuowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających drogi przy zachowaniu warunków widoczności i bezpieczeństwa ruchu;
- 2) utrzymanie dotychczasowych szerokości pasów drogowych, będących w trwałym zarządzie zarządcy drogi do czasu przebudowy drogi istniejącej, polegającej na poszerzeniu jezdni, przebudowy rowów odwadniających, realizacji ciągów komunikacji pieszej i rowerowej i innych elementów drogi. Nowe szerokości pasów drogowych, wynikające z przepisów odrębnych, zostaną ustalone w projektach technicznych dróg zgodnie z potrzebami. Do czasu zmiany właściciela, tereny rezerwowane pod pasy drogowe, będą wykorzystywane zgodnie z dotychczasowym użytkowaniem.
- 3) wszelkie wjazdy na indywidualne na posesje muszą być uzgodnione z zarządcą drogi.

6. Dla dróg i wewnętrznych oraz ciągów pieszo - jezdnych - projektowanych przewiduje się realizację zgodnie z przepisami odrębnymi oraz potrzebami rozwojowymi terenu przy zachowaniu w części istniejącego przebiegu po jego przebudowie i realizacji nowej części. Ogrodzenia należy sytuować w linii rozgraniczającej drogi przy zachowaniu warunków widoczności i bezpieczeństwa ruchu.

Dopuszcza się do czasu realizacji dróg gminnych i wewnętrznych obsługę komunikacji nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Przewiduje się w pasach drogowych w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi, o ile warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają, lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z drogami, w tym również telekomunikacyjnej.

8. Przebudowa istniejących oraz budowa nowych odcinków dróg winna uwzględniać zasadę drożności ciągów ekologicznych poprzez:

- 1) realizację w odpowiednich miejscach przepustowości 1,5 – 2,0 m o utwardzonej nawierzchni umożliwiającej swobodny przepływ wody i przemieszczanie się małych zwierząt;
- 2) zagwarantowanie ochrony wód i gleby poprzez wykonanie szczelnych rowów odprowadzających wody opadowe z koron dróg;
- 3) realizację urządzeń chroniących wody (separatory, oczyszczalniki) i gleby (pasy zieleni izolacyjnej).

§ 17. Tereny urządzeń komunikacji drogowej

1. Przewiduje się ewentualną realizację przystanków komunikacji autobusowej i parkingów.
2. Dostęp do drogi nieograniczony. Zjazdy zarówno indywidualne na działki oraz publiczne na parkingi i do innych urządzeń obsługi ruchu drogowego muszą być uzgodnione z zarządcą drogi.
3. Na terenie opracowania przewiduje się realizację parkingów zgodnie z potrzebami inwestorów w oparciu o przepisy odrębne w ilości nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 mp/dom,
 - b) dla funkcji usługowej i handlowej – 30 mp/1000 m² powierzchni użytkowej.

§ 18. Ustalenia dotyczące komunikacji kolejowej

Teren opracowania graniczy z terenami kolejowymi - kolej normalnotorowa - zgodnie z rysunkiem planu, odległość od zabudowy ustala się na min. 25,0 m od granicy terenów kolejowych.

Rozdział 5.

Zasady i warunki zagospodarowania terenów otwartych według rodzajów przeznaczenia

§ 19. Na terenach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się warunki zagospodarowania:

1. Tereny upraw rolnych z głównym przeznaczeniem pod uprawy polowe i ogrodnicze tworzące rolniczą przestrzeń produkcyjną:
 - 1) zakazuje się na obszarach rolnych - lokalizacji nowych obiektów kubaturowych niezwiązanych z gospodarką rolną;
 - 2) zachowuje się:
 - a) istniejącą zabudowę dopuszczając rozbudowę i modernizację obiektów poprzez remonty, wymianę budynków, budowę nowych obiektów, w ramach istniejących siedlisk,
 - b) istniejącą sieć dróg oraz infrastruktury technicznej i komunalnej.
 - 3) dopuszcza się:
 - a) realizację sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej, komunikacji oraz związanych z nimi urządzeń,
 - b) zadrzewianie ewentualnie zakrzewianie użytków rolnych.
2. Tereny rolne i użytków zielonych bez prawa zabudowy dla których dopuszcza się:
 - 1) możliwość lokalizacji liniowych i punktowych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, związanej z obsługą obszaru objętego planem.
 - 2) zagospodarowanie jako ogródki przydomowe, z lokalizacją jedynie obiektów gospodarczych bez podpiwniczenia.
3. Zieleń urządzona jako zieleń przydomowa dla której przyjmuje się w granicach działek ochronę i konserwację istniejących drzewostanów oraz zieleni niskiej wraz z możliwością wprowadzania elementów małej architektury.
4. Tereny zieleni nieurządzonej to zieleń przydrożna i rosnąca wzdłuż rowów melioracyjnych oraz zieleni śródpolna. Zachowuje się stan istniejący. Usuwane mogą być zadrzewienia zagrażające bezpieczeństwu, życiu i mieniu, obumarłe lub obumierające, uniemożliwiające realizację inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów szczególnych oraz w związku z utrzymaniem rowów utrzymanie zieleni im towarzyszącej we właściwym stanie.
5. Teren wód śródlądowych. Zachowuje się istniejące rowy melioracyjne i istniejącą sieć drenażu. Utrzymanie i zagospodarowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Wszelkie naruszenie sieci drenażowej musi być zastąpione stosownie wykonanym obejściem, po uprzedniej akceptacji Zarządu Melioracji Wodnych. Obowiązuje zakaz grodzenia w odległości 1,5 m od brzegu.
6. W obrębie terenów otwartych nie przewiduje się grodzenia działek.

Rozdział 6.**Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów i działek**

§ 20. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują zasady zawarte w ustaleniach ogólnych uchwały.

2. Przypadki dokładniejszego lub odmiennego zagospodarowania niż podano w ustaleniach ogólnych sprecyzowane są dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

3. Obowiązują symbole i numeracja określone w § 6 Rozdziału I oznaczone na rysunku planu w skali:1:2 000.

§ 21. 1 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN, 5a MN, 6 MN, 7 MN, 8 MN, 9 MN, 10 MN, 12 MN, 17 MN, 19 MN, 20 MN, 21 MN, 22 MN, 23 MN, 24 MN, 25 MN, 25a MN, 28 MN, 29 MN, 32 MN, 33 MN, 34 MN - tereny zabudowy jednorodzinnej:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa jednorodzinna;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne - działalność gospodarcza (w zakresie nieoddziaływającym znacząco na środowisko i zdrowie ludzi), związana z zaopatrzeniem i bytowaniem ludności;
- 3) Zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkalną. Budynki mieszkalne i gospodarcze w dobrym i średnim stanie technicznym do zachowania, możliwość remontów i modernizacji, ewentualnej wymiany. Budynki w złym stanie technicznym do likwidacji lub do wymiany na nowe;
- 4) Przewiduje się realizację zabudowy jednorodzinnej na działkach niezabudowanych;
- 5) Zachowanie istniejących usług i rzemiosła usługowego. Możliwość powstawania usług nieuciążliwych jako wbudowane lub w obiektach wolnostojących w granicach działki;
- 6) Nowe obiekty należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 7) Przez tereny 1 MN, 5a MN, 6 MN, 7 MN, 23 MN, 24 MN, 25 MN, 32 MN, 33 MN przebiega napowietrzna linia energetyczna - 15 kV, z pasem wolnym od zabudowy zgodnym z ustaleniami ogólnymi;
- 8) Przez teren oznaczony symbolem 25a MN przebiega napowietrzna linia energetyczna 15 kV zainwestowanie po uprzednim skablowaniu linii energetycznej;
- 9) E – teren projektowanej, wewnętrznej stacji transformatorowej 15/0.4 kV;
- 10) Pozostałe zasady zagospodarowania i zabudowy jak w ustaleniach ogólnych.

§ 22. 2 RM, 15 RM, 35 RM – tereny zabudowy zagrodowej:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa jednorodzinna i działalność gospodarcza (usługi (usługi komercyjne) związana z zaopatrzeniem i bytowaniem ludności wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi (w budynkach wolnostojących lub jako wbudowane) oraz zieleni urządzonej pod warunkiem, że łączna powierzchnia tych terenów nie przekroczy powierzchni 5000,0 m²;
- 3) Zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkalną. Budynki mieszkalne i gospodarcze w dobrym i średnim stanie technicznym do zachowania, możliwość remontów i modernizacji, ewentualnej wymiany. Budynki w złym stanie technicznym do likwidacji lub wymiany;
- 4) Możliwość wtórnych podziałów terenu na działki budowlane oraz ich zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami i ustaleniami ogólnymi;
- 5) Zachowanie istniejących usług komercyjnych i rzemiosła usługowego. Możliwość powstawania usług nieuciążliwych jako wbudowanych lub w obiektach wolnostojących w granicach działki;
- 6) Nowe obiekty należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 7) Zakazuje się lokalizacji ferm trzody chlewnej i bydła, a w przypadku hodowli, plan ustala obowiązek posiadania szczelnej płyty obornikowej oraz bezodpływowego zbiornika na gnojowicę;
- 8) Przez teren 35 RM przebiega napowietrzna linia energetyczna - 15 kV, z pasem wolnym od zabudowy zgodnym z ustaleniami ogólnymi;
- 9) Pozostałe zasady zagospodarowania i zabudowy jak w ustaleniach ogólnych.

§ 23. 11RoM – teren zabudowy szklarniowo-ogrodniczej i mieszkaniowej:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy szklarniowo-ogrodniczej i mieszkaniowej;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne działalność gospodarcza (w zakresie nie oddziałującym znacząco na środowisko i zdrowie ludzi), związana z zaopatrzeniem i bytowaniem ludności;
- 3) Zachowuje się istniejącą zabudowę. Budynki mieszkalne i gospodarcze oraz szklarnie w dobrym i średnim stanie technicznym do zachowania, możliwość remontów i modernizacji, ewentualnej wymiany. Budynki w złym stanie technicznym do likwidacji lub do wymiany na nowe;
- 4) Zachowanie istniejących usług handlowych i rzemiosła usługowego. Możliwość powstawania usług nieuciążliwych jako wbudowane lub w obiektach wolnostojących w granicach działki;
- 5) Nowe obiekty należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 6) Zakazuje się lokalizacji ferm trzody chlewnej i bydła, a w przypadku hodowli, plan ustala obowiązek posiadania szczelnej płyty obornikowej oraz bezodpływowego zbiornika na gnojowicę;
- 7) Pozostałe zasady zagospodarowania i zabudowy jak w ustaleniach ogólnych.

§ 24. 13U – tereny zabudowy usługowej:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej;
- 2) Realizacja obiektu handlowo - usługowego z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunalną i komunikacyjną:
 - a) wysokość zabudowy do 10,0m od poziomu terenu do kalenicy,
 - b) nie przewiduje się grodzienia terenu od dróg publicznych,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy – 15,0 m od krawędzi jezdni.
- 3) Pozostałe zasady zagospodarowania i zabudowy jak w ustaleniach ogólnych.

§ 25. 16 U,MN; 18U,MN – tereny zabudowy usługowej z mieszkalnictwem towarzyszącym,

- 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa z mieszkalnictwem towarzyszącym,
- 2) Realizacja obiektu handlowo - usługowego z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunalną i komunikacyjną:
 - a) wysokość zabudowy do 10,0m od poziomu terenu do kalenicy,
 - b) nie przewiduje się grodzienia terenu od dróg publicznych,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy – 15.0 m od krawędzi jezdni
- 3) Dla budynku mieszkalnego – parametry jak w ustaleniach ogólnych
- 4) Dla budynku mieszkalnego – parametry jak w ustaleniach ogólnych
- 5) Pozostałe zasady zagospodarowania i zabudowy jak w ustaleniach ogólnych.

§ 26. 14R – przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze

Zasady zagospodarowania zgodne z ustaleniami ogólnymi.

§ 27. 26R,Rz; 27R,Rz; 30R,Rz; 31R,Rz – tereny przeznaczone do realizacji w II etapie opracowania.**Rozdział 7.****Postanowienia końcowe**

§ 28. Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości:

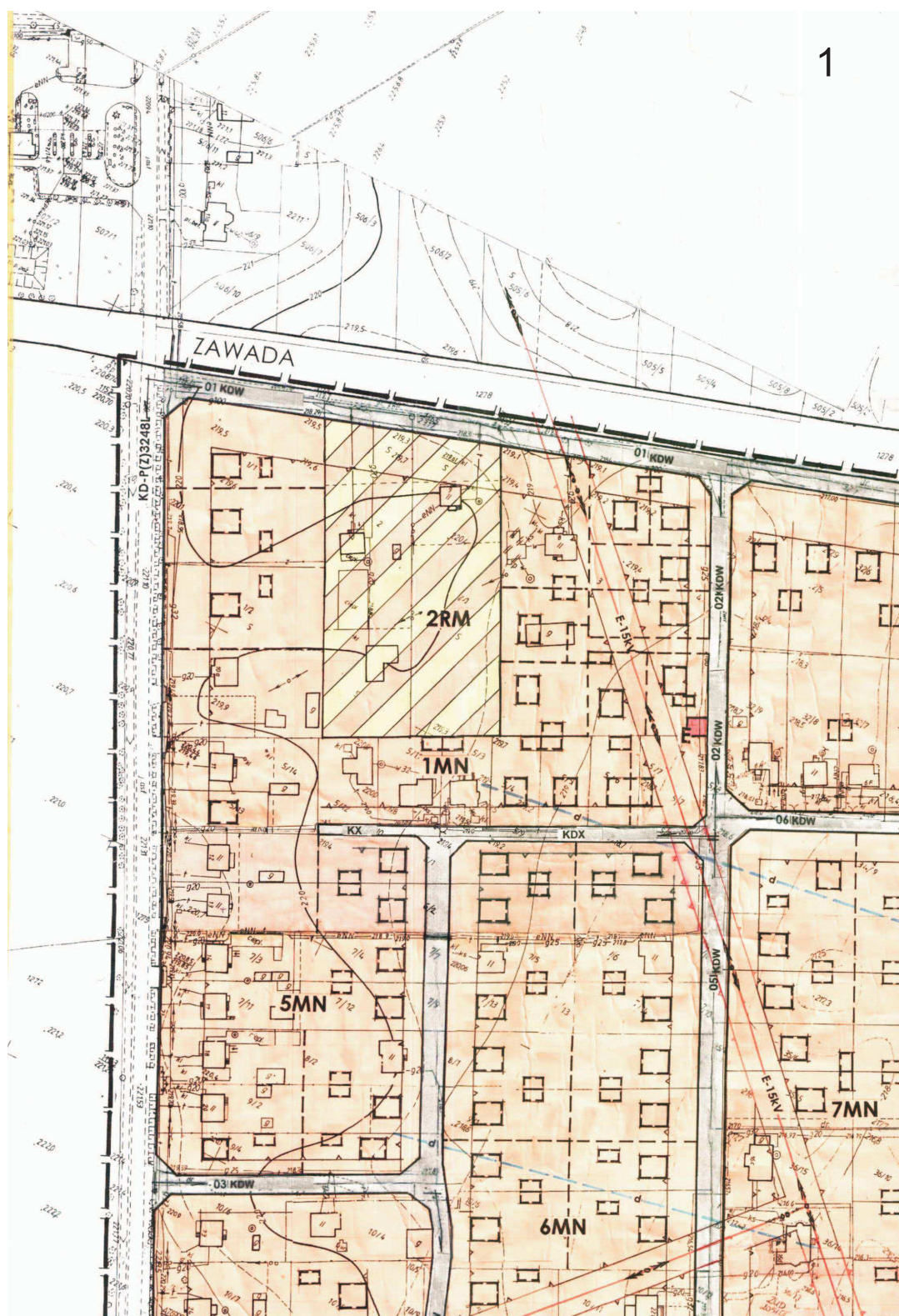
- 1) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 10 % wartości - za wyjątkiem nieodpłatnego przekazania nieruchomości na rzecz osób bliskich, gdzie ustala się zerową (0%) stawkę procentową;
- 2) terenów zabudowy usługowej i usługowo-mieszkalnych – 10 %;

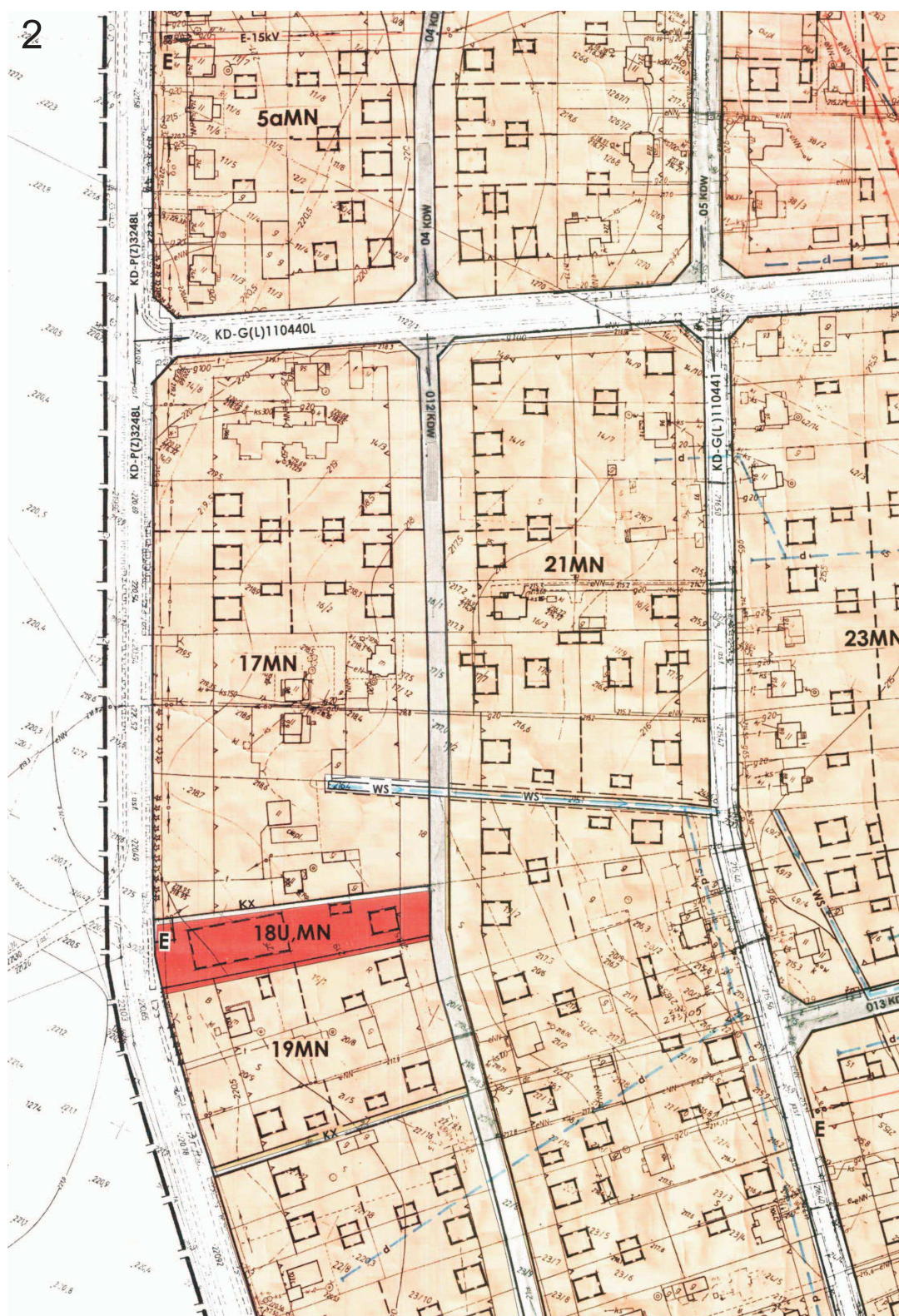
§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zamość.

Przewodniczący Rady
Gminy Zamość

Jerzy Bondyra







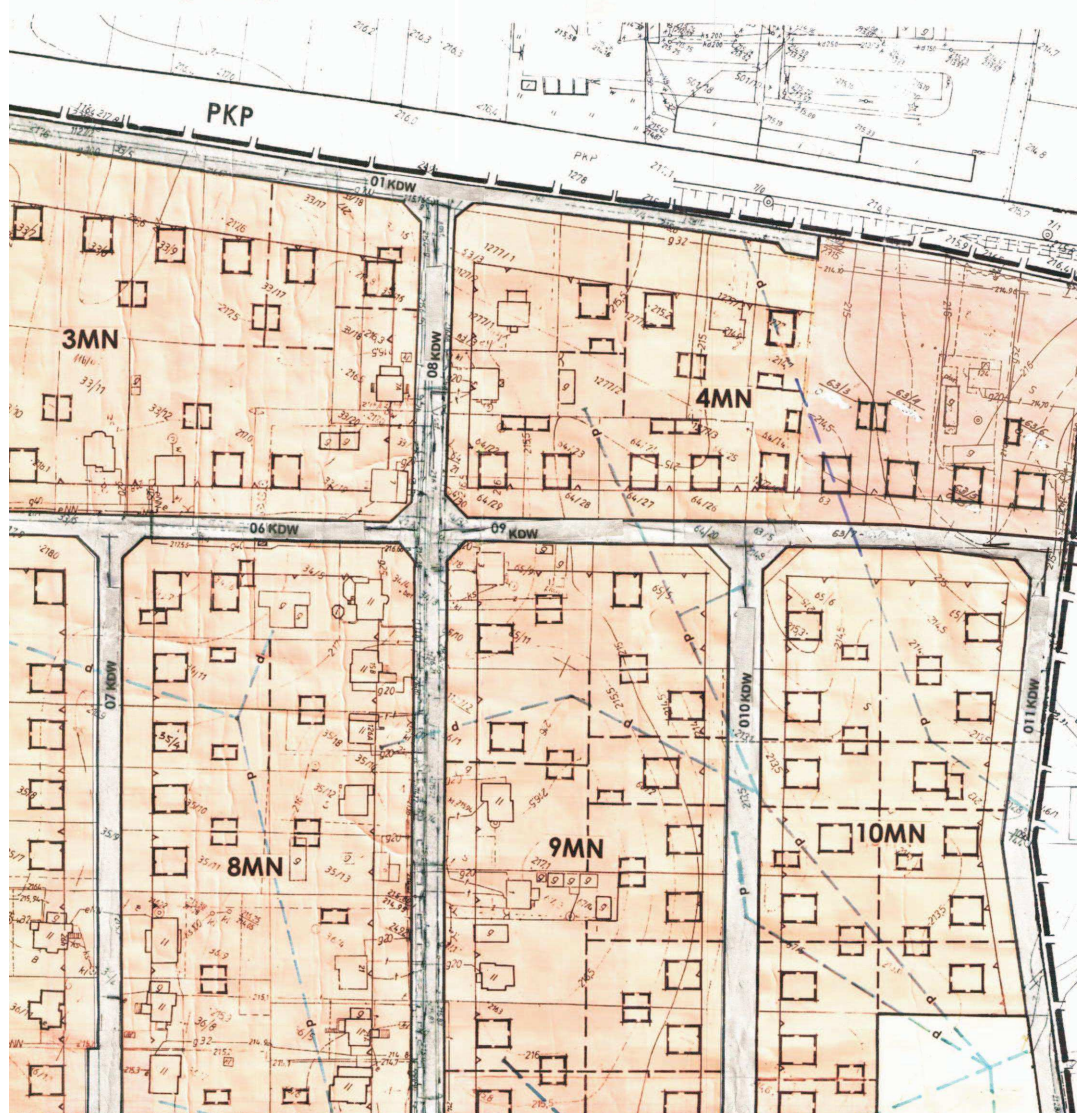
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW MIESZKALNICTWA JEDNORODZINNEGO W MOKREM 4

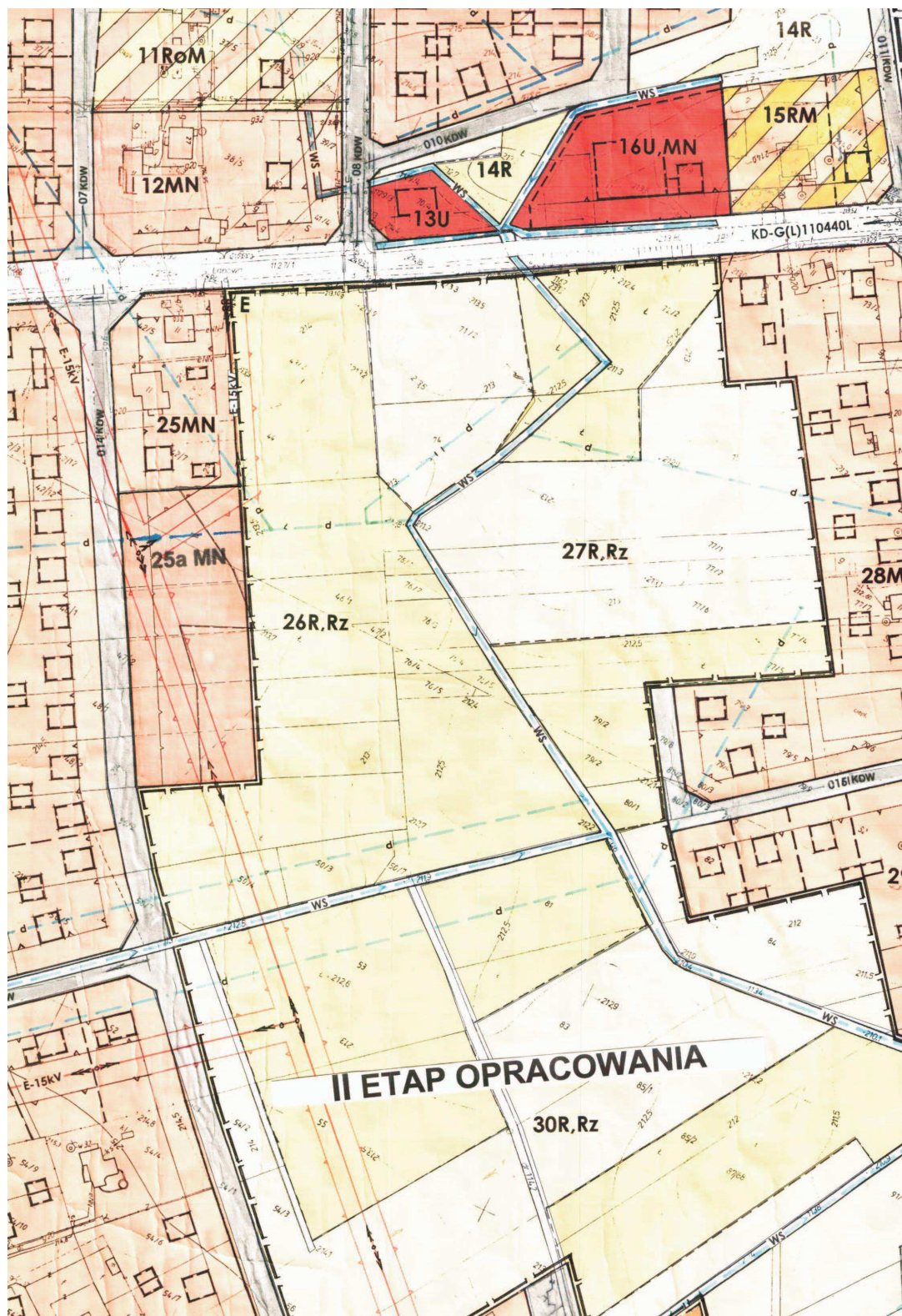
RYSUNEK PLANU

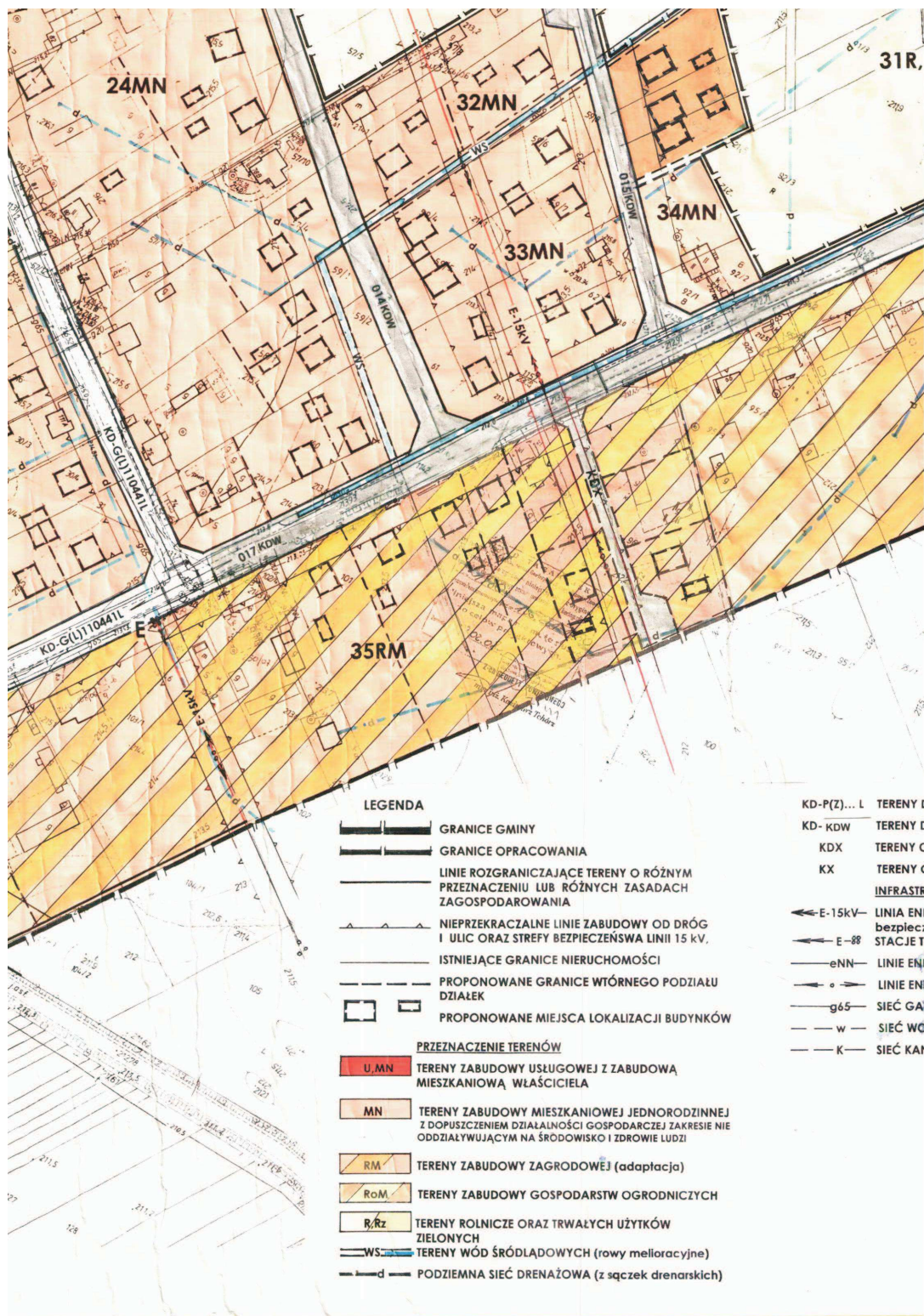
SKALA 1:2000

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLII/405/14
Rady Gminy Zamość
z dnia 26 lutego 2014 r.

0 10 50
PODZIAŁKA LINIOWA

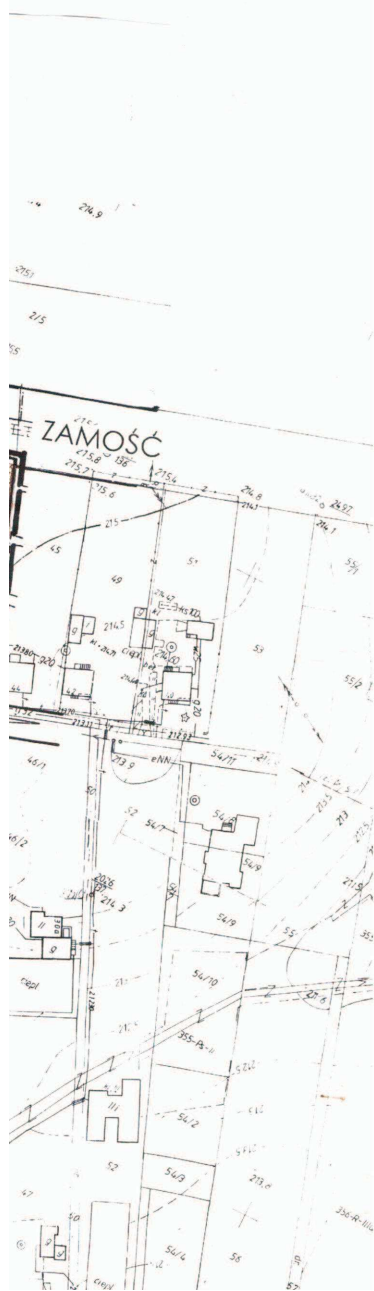




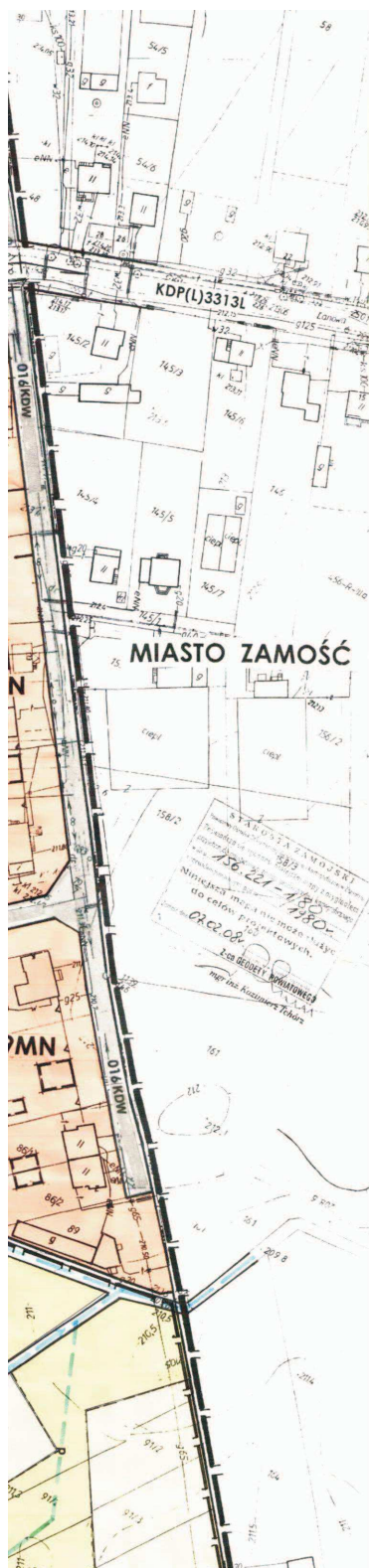


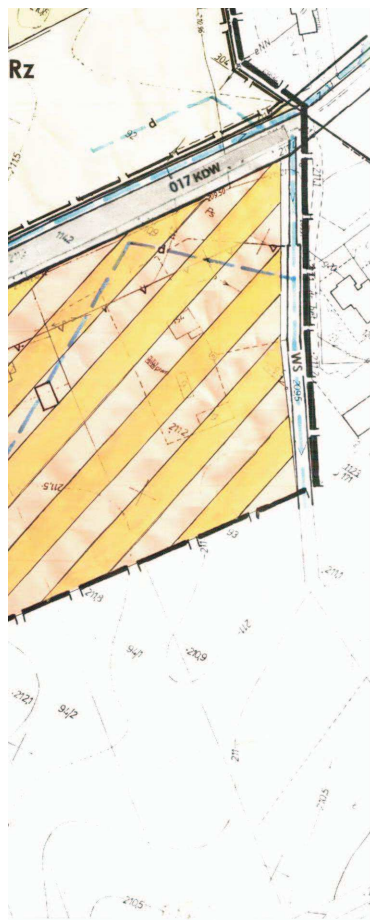
7

A



8





DRÓG POWIATOWYCH (zbiorczych)

DRÓG (dojazdowych)

CIĄGÓW PIESZO JEZDNYCH

CIĄGÓW PIESZYCH

UKŁAD TECHNICZNY I KOMUNALNY

ENERGETYCZNA 15 kV – istniejąca ze strefą

ceństwa

TRANSFORMATOROWE 15/0,4 kV – istn. i projekt.

ENERGETYCZNE NN – kablowe istniejące

ENERGETYCZNE NN – napowietrzne istniejące

ŻOŁWA – istniejąca

WODCIĄGOWA – programowana

WALIZACJI SANITARNEJ – programowana

OPRACOWAŁ:

LUCIAN MICHAŁCZYK

inżynier architekt

ul. Sienkiewicza 10, 20-030 Lublin

tel. 81 431 11 11

fax 81 431 11 12

email: lucian.michalczyk@wp.pl

www.lucianmichalczyk.pl

www.lucianmichalczyk.pl

www.lucianmichalczyk.pl

www.lucianmichalczyk.pl

www.lucianmichalczyk.pl

www.lucianmichalczyk.pl

www.lucianmichalczyk.pl

www.lucianmichalczyk.pl

www.lucianmichalczyk.pl

www.lucianmichalczyk.pl

www.lucianmichalczyk.pl

www.lucianmichalczyk.pl

www.lucianmichalczyk.pl

www.lucianmichalczyk.pl

www.lucianmichalczyk.pl

www.lucianmichalczyk.pl

www.lucianmichalczyk.pl

KONTYNUACJA OPRACOWANIA:

for

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLII/405/14

Rady Gminy Zamość

z dnia 26 lutego 2014 r.

**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
I-wywieszenie projektu planu do publicznego wglądu**

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późniejszymi zmianami) stwierdza się, że do projektu planu w okresie I wywieszenia do publicznego wglądu wniesiono 13 uwag i wniosków. W okresie II wywieszenia do publicznego wglądu wniesiono 2 uwagi i wnioski.

Rozpatrzenie uwag zgodnie z załączoną tabelą

I-wywieszenie projektu planu do publicznego wglądu

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię Nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego o uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga działka nr ew.	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	08.12.2008 r.	A. T.* M. i J. S.*	zmiana trasy drogi	10/8 10/10	X		X		
2.	09.01.2009 r. 13.01.2009 r.	J. B.*	Przeniesienie stacji trafo	11/7	X		X		W trakcie prowadzenia inwestycji energetycznych na terenie opracowania przez Zarządcę sieci zgodnie z zapisami

									uchwały.
3.	12.01.2009 r.	S. B.*	Wyznaczenie terenów budowlanych	46/1	X		X		Po spełnieniu wymogu skablowania linii 15kV zgodnie z zapisami dot. terenów 25aMN
4.	12.01.2009 r.	S. M.*	Wyznaczenie terenów budowlanych	71/2 44 43/2		X		X	teren przeznaczony do II etapu opracowania
5.	12.01.2009 r.	M. i A. P.*	Zmiana propozycji podziału działek	6/2 6/1	X		X		
6.	14.01.2009 r.	G. J.*	Wyznaczenie terenów budowlanych	45	X		X		Częściowo uwzględniona - po spełnieniu wymogu skablowania linii 15kV zgodnie z zapisami dot. terenów 25aMN. Część działki wyłączona z opracowania - II etap.
7.	20.01.2009 r.	W. W.*	Wyznaczenie terenów budowlanych	50/3 50/4		X		X	teren wyłączony z opracowania - II etap
8.	20.01.2009 r.	J. K.*	Wyznaczenie terenów budowlanych	48/1	X		X		Częściowo uwzględniona - po spełnieniu wymogu skablowania linii 15kV zgodnie z zapisami dot. terenów 25aMN. Część działki wyłączona z opracowania - II etap.
9.	21.01.2009 r.	M. S.*	Wyznaczenie terenów budowlanych	48/2	X		X		Częściowo uwzględniona - po spełnieniu wymogu skablowania linii 15kV zgodnie z zapisami dot. terenów 25aMN. Część działki wyłączona

									z opracowania - II etap.
10.	23.01.2009 r.	W. S.*	Wyznaczenie terenów budowlanych	90/1 91/1	X		X		Częściowo uwzględniona - cz. dz. nr ew. 90/1. Pozostały teren przeznaczony do II etapu opracowania
11.	23.01.2009 r.	W. A.*	ograniczenie podziału	63/2	X		X		
12.	23.01.2009 r.	A. N.* H. N.* T. N.* W. N.* M. Z.*	zmiana propozycji podziału działki	96	X		X		
13.	23.01.2009 r.	R. P.*	zmiana propozycji podziału działek	6/1 6/2	X		X		

II-wywieszenie projektu planu do publicznego wglądu

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię Nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga działka nr ew.	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	09.10.2013 r.	J. B.*	Przeniesienie stacji trafo	11/7	X		X		W trakcie prowadzenia inwestycji energetycznych na terenie opracowania przez Zarządcę sieci zgodnie z zapisami uchwały.
2.	21.10.2013 r.	R. P.*	dotyczy szerokości ciągu	6/1	X		X		

			pieszo-jezdnego KDX oraz linii zabudowy od dróg 04KDW oraz 05KDW						
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

*Dane objęte ochroną zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r. Nr 101 poz. 926 ze zmianami).

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLII/405/14

Rady Gminy Zamość

z dnia 26 lutego 2014 r.

Sposób realizacji oraz zasad finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 oraz zmiany z 2004 r. nr 6 poz. 41 Dz. U. nr 141 poz1492 z 2005 roku Dz. U. Nr 113 poz. 954, Dz. U. Nr 130 poz. 1087) stwierdza się, że realizacja infrastruktury technicznej nastąpi po opracowaniu odpowiedniego projektu budowlanego i przystosowania terenu do jej budowy. Finansowany będzie ze środków własnych budżetu Gminy, dotacji z funduszy unijnych, dotacji budżetu Państwa i innych oraz środków własnych mieszkańców.