

## PROJEKT

### UCHWAŁA NR..... RADY MIEJSKIEJ w URZĘDOWIE z dnia ..... 2017 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Urzędów dla wybranych działek w obrębach: Kozarów i Mikuszewskie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. poz. 446, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) w związku z Uchwałą Nr XXVIII/173/16 Rady Miejskiej w Urzędowie z dnia 2 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Urzędów dla wybranych działek w obrębach: Kozarów i Mikuszewskie”, Rada Miejska w Urzędowie **uchwala, co następuje:**

#### I. USTALENIA WSTĘPNE

- § 1. Stwierdza się, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Urzędów dla wybranych działek w obrębach: Kozarów i Mikuszewskie, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Urzędów” przyjętego uchwałą Nr XXXIV-245/2001 Rady Miejskiej w Urzędowie z dnia 26 listopada 2001 r. z późn. zm.,
- § 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Urzędów dla wybranych działek w obrębach: Kozarów i Mikuszewskie, zwany dalej planem.  
2. W granicach obszaru objętego planem nie występują:  
1) krajobrazy wymagające ukształtowania;  
2) krajobrazy kulturowe i dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;  
3) tereny przestrzeni publicznej;  
4) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.  
3. Załącznikami do uchwały są:  
1) rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1;  
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;  
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.
- § 2. Plan obejmuje obszary położone w granicach gminy Urzędów, w obrębach Kozarów i Mikuszewskie, których granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1.
- § 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:  
1) granice obszarów objętych planem;  
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;  
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;  
4) wskazane w wybranych miejscach wymiary (w metrach): odległości usytuowania linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny, szerokości terenów dróg;

5) przeznaczenia terenów.

2. Pozostałe oznaczenie graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dojazdach** – należy przez to rozumieć działki gruntu służące obsłudze komunikacyjnej nowo wydzielonych działek budowlanych z możliwością lokalizacji na nich urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz zjazdów do działek budowlanych;
- 2) **froncie działki** - część działki przylegającej do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 3) **infrastrukturze technicznej** – należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 4) **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć minimalną lub maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do granicy działki, dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: balkony, tarasy, wykusze, schody, podjazdy i ganki jednak nie więcej niż o 1 m;
- 6) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, oraz rozporządzenia Wojewody i uchwały Rady Miejskiej w Urzędowie (do końca 2015 r. uchwały Rady Gminy);
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – przeznaczenie terenu, które powinno dominować w sposób określony w ustaleniach planu na danym terenie;
- 9) **przeznaczeniu uzupełniającym** - przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu, stanowiące nie więcej niż 45% powierzchni terenu;
- 10) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;
- 11) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073).

## II. USTALENIA OGÓLNE

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren produkcyjno-usługowy, oznaczony na rysunku planu symbolem **PU**;
- 2) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 3) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem: **E**;

§ 6. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego** ustala się:

- 1) lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się remonty, bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynku, do parametrów wyznaczonych w planie;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowy, rozbudowy i nadbudowy bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynku nie objętych pracami, do parametrów wyznaczonych w planie;
- 4) dla budowli i urządzeń infrastruktury technicznej możliwość lokalizowania na wszystkich terenach, w tym poza określonymi w planie liniami zabudowy – o ile nie narusza to przepisów odrębnych;
- 5) na terenie objętym planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy działki, z zastrzeżeniem zapisów pkt 1;

- 6) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych.

**§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:**

- 1) obowiązek stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego;
- 2) na terenie planu nie występują tereny wymagające ochrony przed hałasem;
- 3) obowiązek stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego;
- 4) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) zakaz składowania odpadów w tym złomu, za wyjątkiem składowania tymczasowego, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi;
- 6) zakaz lokalizacji składowisk odpadów i zakładów ich utylizacji;
- 7) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) dla całego obszaru planu, położonego w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych („GZWP nr 406 Niecka Lubelska”), obowiązuje zakaz:
  - a) wysypywania i wylewania nieczystości do wód i gruntu,
  - b) lokalizacji inwestycji, które mogą zanieczyścić wody podziemne ze względu na wytwarzane ścieki, emitowane pyły i gazy oraz magazynowane odpady,
  - c) każdy teren planu, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić oraz wyposażyć w kanalizację deszczową z urządzeniami do odseparowania zanieczyszczeń od wody.

**§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się w przypadku wystąpienia zabytków archeologicznych, postępowania zgodnie z wymogami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.**

**§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:**

- 1) powierzchnię nowo wydzielonych działek oraz ich szerokości frontu nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup> i szerokość minimalną frontu 20 m dla zabudowy produkcyjno-usługowej.
- 2) ustalone w pkt 1 zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzieleń pod drogi, sieci i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) przy podziale nieruchomości, o których mowa w pkt 1, ustala się zasadę podziału, prostopadle oraz równoległe do ulicy, od której znajduje się front działki, z możliwością odstępstwa o nie więcej niż 10° w przypadku:
  - a) lokalizacji frontu działki przy placu do zawracania,
  - b) gdy warunki terenowe lub istniejący podział uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą;
- 4) ustalone w pkt 1 i 2 szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą podziałów realizowanych w oparciu o procedurę inną niż scalanie i podział nieruchomości;
- 5) w planie nie określa się obszarów objętych procedurą scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy.

**§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się lokalizację nowej zabudowy w odległości od terenów lasów, zgodnej z przepisami odrębnymi.**

§ 11. 1.W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** ustala się:

- 1) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej ustala się możliwość lokalizowania na wszystkich terenach, w tym poza określonymi w planie liniami zabudowy – o ile nie narusza to przepisów odrębnych;
- 2) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej nie obowiązują ograniczenia wynikające z ustalonych parametrów zabudowy – o ile nie narusza to przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
  - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektrycznych, o parametrach niezbędnych do prawidłowej obsługi terenów;
  - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w budynki przeznaczone na inne funkcje oraz wolnostojących z zapewnionym dostępem do drogi publicznej;
  - c) dopuszcza się zasilanie terenów energią elektryczną ze stacji transformatorowych zlokalizowanych poza granicami planu;
  - d) dopuszcza się skablowanie linii elektroenergetycznych.
- 4) w zakresie **usług telekomunikacyjnych** ustala się następujące zasady zaopatrzenia w sieć teletechniczną:
  - a) z istniejącej i projektowanych sieci telekomunikacyjnej,
  - b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,
  - c) na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
  - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej, o parametrach niezbędnych do prawidłowej obsługi terenów,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
  - a) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z kolektorów słonecznych oraz innych alternatywnych źródeł ciepła lub indywidualnych kotłowni;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
  - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
  - b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody wyłącznie do czasu rozbudowy gminnej sieci wodociągowej,
  - c) dopuszcza się zachowanie istniejących studni kopanych i płytkich studni wierconych jako źródła wody dla celów porządkowych i gospodarczych,
  - d) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii, zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) dopuszcza się realizację hydrantów przeciwpożarowych na wszystkich terenach planu;
- 8) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
  - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) obowiązek odprowadzania ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez zbiorczą rozdzielczą sieć kanalizacji sanitarnej,
  - c) dla budynków nie posiadających dostępu do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, pod warunkiem zapewnienia ich okresowego odbioru i oczyszczenia w oczyszczalni

- ścieków - rozwiązanie to należy traktować wyłącznie, jako tymczasowe do czasu realizacji kanalizacji,
- d) dla budynków nie posiadających dostępu do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - e) w przypadku ścieków, które mogą wpływać negatywnie na stan sieci kanalizacyjnej należy je podczyścić przed odprowadzeniem do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) dopuszczenie gromadzenia w zbiornikach na własnej działce i wykorzystanie na cele gospodarcze;
  - c) nakaz zapewnienia odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenu w sposób nie stwarzający uciążliwości dla terenów sąsiednich;
- 10) w zakresie **gospodarowania odpadami** ustala się zasadę wstępnej segregacji odpadów i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy.

2. W zakresie systemu komunikacji ustala się;

- 1) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z przyległych dróg publicznych.
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów, na własnej działce w granicach terenu, na którym lokalizowana jest nowa inwestycja w ilości:
  - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
  - b) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych dla terenów produkcyjno-usługowych;
  - c) nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.
- 3) poza obszarami dróg, obowiązek lokalizacji i zapewnienia miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 5% całkowitej ilości miejsc parkingowych na danym terenie, z zastrzeżeniem, że gdy w przypadku obliczania wynikiem jest liczba niecałkowita należy ją zaokrąglić w górę do liczby całkowitej;
- 4) w obszarach dróg obowiązek lokalizacji miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) W przypadku łączenia funkcji, o których mowa w pkt. 3, miejsca postojowe sumują się.

§ 12. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów objętych planem ustala się do czasu docelowego zagospodarowania terenów, na zasadach określonych w planie miejscowym, dopuszczenie utrzymania i remontów istniejącego zagospodarowania zrealizowanego w oparciu o wydane decyzje i pozwolenia.

§ 13. W planie obowiązują stawki procentowe na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości:

- 1) 1% dla terenów: **E, ZL**;
- 2) 30% dla terenów **PU**.

### III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami: **1PU**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren produkcyjno-usługowy.

2. Dla terenu, o których mowa w ust 1, ustala się przeznaczenia podstawowe:

- 1) obiekty produkcyjne, obiekty składowania i magazynowania;
- 2) obiekty handlu hurtowego i detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>;

3) usługi.

3. Dla terenu, o których mowa w ust 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:

- 1) obiekty i usługi z zakresu komunikacji;
- 2) dojazdy o szerokości minimalnej 6 m;
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) miejsca postojowe, parkingi;
- 5) zieleń w tym zieleń urządzona wraz z małą architekturą;
- 6) utwardzone place.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wysokość budynków nie większa niż 12 m,
- 2) wysokość budowli nie większa niż 15 m;
- 3) liczbę kondygnacji nie większą niż 3;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźniki intensywności zabudowy od 0,1 do 1,8;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie;
- 8) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

5. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych 1200m<sup>2</sup>,

6. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej dla terenu z przyległych dróg publicznych oraz poprzez dojazdy.

**§ 15.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1E**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka.

2. Na terenie, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację zabudowy przeznaczonej pod urządzenia i budowle infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wysokość obiektów nie większa niż 15 m,
- 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 1;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 80% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy od 0,1 do 0,80;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie.

4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg publicznych oraz poprzez drogi wewnętrzne.

**§ 16.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1ZL**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren lasu.

2. Dla terenu, o których mowa w pkt 1, ustala się nakaz gospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach.

#### **IV. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.**

**§ 17.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Urzędowa.

**§ 18.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

.....

**Przewodniczący**  
**Rady Miejskiej w Urzędowie**

**Załącznik nr 2 do  
Uchwały nr .....  
Rady Miejskiej w Urzędowie  
z dnia .....**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego Gminy Urzędów dla wybranych działek w  
obrębach: Kozarów i Mikuszewskie.**

.....

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Urzędowie**



**Załącznik nr 3 do  
Uchwały nr .....  
Rady Miejskiej w Urzędowie  
z dnia .....**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Urzędów dla wybranych działek w obrębach: Kozarów i Mikuszewskie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

.....

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Urzędowie**