

UCHWAŁA NR .../.../2025
RADY GMINY DOROHUSK
z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Dorohusk w obrębie Świerże Kolonia i Wólka Okopska**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą Nr LII/295/2023 z dnia 26 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dorohusk w obrębie Świerże Kolonia i Wólka Okopska - Rada Gminy Dorohusk uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dorohusk w obrębie Świerże Kolonia i Wólka Okopska, nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dorohusk, przyjętego uchwałą nr II/8/2024 Rady Gminy Dorohusk z dnia 23 maja 2024 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dorohusk obejmujący obszar w obrębie Świerże Kolonia i Wólka Okopska:

- 1) działki w obrębie Świerże Kolonia o numerach: 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 82/1, 82/2, 83, 84;
- 2) działka w obrębie Wólka Okopska o numerach: 475, 476,

zwany dalej „planem”, w granicach zgodnych z rysunkiem planu.

§ 2.

1. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna - rysunek planu w skali 1:1000 (załącznik nr 1);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu (załącznik nr 2);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3);
- 4) dane przestrzenne - dokument elektroniczny (załącznik nr 4).

§ 3.

1. Wyjaśnienie pojęć użytych w uchwale:

- 1) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci pod kątem mniejszym niż 12°;
- 2) **dach stromy** – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci pod kątem większym lub równym 12°, za dach stromy uważa się również dach w kształcie kopuły, kolebki itp.;
- 3) **front działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, z której zapewniona jest dostępność komunikacyjna – główny wjazd lub wejście na działkę;
- 4) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty (w tym instalacje odnawialnych źródeł energii), służące w szczególności do: obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, chłód, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w paliwa gazowe,

odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;

- 5) **intensywność zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik, zgodnie ze znaczeniem pojęciowym określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 6) **linia rozgraniczająca** – należy przez to rozumieć linię ciągłą wyznaczającą na rysunku planu granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą zakazuje się sytuowania zabudowy kubaturowej; linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggi, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, które mogą być wysunięte poza tą linię maksymalnie 1,5 m;
 - 8) **powierzchnia biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć teren, zgodnie ze znaczeniem pojęciowym określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 9) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
 - 10) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć funkcjonalne przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem literowym i cyfrowym;
 - 11) **rodzime gatunki drzew i krzewów** (polecane) - klon zwyczajny i polny, brzoza, buk zwyczajny, dąb szypułkowy i bezszypułkowy, jarząb szwedzki i mączny, jesion wyniosły, jawor, lipa drobnolistna i szerokolistna, osika, sosna zwyczajna, drzewa owocowe, jarząb pospolity, czeremcha pospolita oraz głóg, grab pospolity, buk zwyczajny, ligustr pospolity, dzika róża, leszczyna pospolita, porzeczka, kalina koralowa, jałowiec pospolity, bluszcz pospolity etc;
 - 12) **uciążliwość** – należy przez to rozumieć zjawisko lub stan, dokuczliwy dla otoczenia lub utrudniający życie, a polegający na emitowaniu zanieczyszczeń: powietrza, wód, gruntu, a także emisji: nieprzyjemnych zapachów, hałasu, wibracji lub/i szkodliwego promieniowania, przekraczających wyznaczone przepisami odrębnymi standardy jakości środowiska;
 - 13) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
 - 14) **zabudowa kubaturowa** – należy przez to rozumieć budynki wraz z innymi obiektami budowlanymi trwale związanymi z gruntem, posiadającymi zadaszenie lub zadaszenie i ściany – stanowiące całość techniczno-użytkową;
 - 15) **przedsięwzięcie** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków oraz budowli na trwale związanych z gruntem, położonych na jednej bądź kilku działkach – stanowiące całość techniczno-użytkową.
2. Pojęcia niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi lub zgodnie z ogólnie przyjętymi normami.

§ 4.

1. W granicach obszaru opracowania planu, wydzielono tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolami literowymi określającymi funkcje terenu oraz numerami porządkowymi (cyfry arabskie) rozpoczynającymi się od numeru 1, gdzie:
 - 1) **1, 2 ...** (cyfry arabskie) – oznaczenia porządkowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
 - 2) **P, KK, KDL, KDD** – oznaczenia literowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, określające ich przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych;
 - 3) oznaczenie terenu różnymi symbolami literowymi rozdzielonymi przecinkiem oznacza możliwość realizacji na terenie inwestycji o funkcji urbanistycznej odpowiadającej pierwszemu lub drugiemu z symboli literowych, bądź obu funkcji urbanistycznych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla

terenów.

2. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) symbole (oznaczenia literowe i cyfrowe) terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 5) strefa oddziaływania terenu kolejowego;
 - 6) wymiar w metrach.
3. Umieszczone na rysunku planu oznaczenia graficzne nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

§ 5.

1. Oznaczenia literowe dotyczące przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, użyte w niniejszym planie:
 - 1) **P, KK** – teren produkcji, teren komunikacji kolejowej i szynowej;
 - 2) **KDL** – teren drogi lokalnej;
 - 3) **KDD** – teren drogi dojazdowej.

§ 6.

1. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca do parkowania (w tym miejsca w garażach) dla samochodów osobowych lokalizowane na własnej działce:
 - 1) place składowe, duże hurtownie powyżej 2000 m² powierzchni składowej, magazyny, sprzedaż towarów masowych – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 1000 m² powierzchni składowej zadaszanej;
 - 2) zakłady przemysłowe, rzemiosło – nie mniej niż 40 miejsc parkingowych na 100 osób zatrudnionych na najliczniejszej zmianie;
 - 3) obiekty handlowe – nie mniej niż 32 miejsca parkingowe na 1000 m² powierzchni sprzedaży;
 - 4) rzemiosło usługowe – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 5) biura, urzędy, banki, poczty (obiekty powyżej 200 m² powierzchni użytkowej) – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 25 miejsc postojowych na 100 osób zatrudnionych;
 - 6) warsztaty pojazdów mechanicznych – nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na 1 stanowisko naprawcze;
 - 7) stacje paliw – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 obiekt;
 - 8) myjnie samochodowe – nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na 1 stanowisko do mycia.
2. W przypadkach nieokreślonych w ust. 1, ilość miejsc parkingowych należy dostosować do indywidualnych potrzeb związanych z realizacją konkretnej funkcji, jednak w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej.
3. Wskaźniki parkingowe określone w ust. 1, jako minimalne – dotyczą miejsc parkingowych (stanowisk postojowych) z niezależnym dostępem do jezdni lub drogi manewrowej.
4. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 – 15;
 - 2) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40;
 - 3) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100;
 - 4) 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100.

§ 7.

1. Ustala się ochronę przed hałasem dla zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi dopuszczanej na terenach oznaczonych symbolem P, KK poprzez stosowanie rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie poziomów dopuszczalnych wewnątrz pomieszczeń.
2. Na obszarze planu przewidziany jest przebieg drogi powiatowej, zabudowa przeznaczona na pobyt ludzi

na terenie **1P,KK, 2P,KK, 3P,KK, 4P,KK** powinna być sytuowana poza zasięgiem uciążliwości akustyczne tej drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8.

Ustala się następujące zasady dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych i nadsypywania terenu, obowiązujące dla wszystkich terenów wydzielonych w granicy obszaru objętego planem – określonej graficznie na rysunku planu:

1. Ustala się nakaz zachowania naturalnego ukształtowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu w sposób utrudniający odpływ wód opadowych, z wyłączeniem realizacji niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej, w tym: dróg, dojazdów, bocznicy kolejowej oraz działań służących zwiększeniu retencji.
3. Dopuszcza się, z uwzględnieniem ust. 1 i 2 zmiany ukształtowania terenu, w związku z:
 - 1) realizacją zabudowy, obiektów infrastruktury technicznej oraz innych elementów zagospodarowania przestrzennego – zgodnie z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów;
 - 2) prowadzeniem prac rekultywacyjnych gruntów zdegradowanych.
4. Zasady wymienione w ust.1 – 3 obowiązują dla wszystkich terenów wydzielonych w granicach obszaru objętego niniejszym planem, chyba że ustalenia szczegółowe terenu stanowią inaczej.

§ 9.

1. Na obszarze planu w projektowaniu i realizacji inwestycji obowiązuje stosowanie rozwiązań eliminujących możliwość przenikania do gruntu substancji mogących powodować zanieczyszczenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Chełm – Zamość. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem:

- 1) wprowadza się w granicach planu zakaz wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód;
- 2) nakazuje się instalowanie urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe tj. separatorów i osadników, w szczególności na terenie baz sprzętowo-transportowych, stacji sprzedaży i magazynów paliw, zakładów usług motoryzacyjnych i innych, w których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi;
- 3) dla istniejących rowów melioracyjnych położonych na terenach przewidzianych pod zabudowę ustala się:
 - a) możliwość przebudowy istniejących rowów wraz z towarzyszącymi obiektami i urządzeniami technicznymi oraz niezbędnej dla terenów inwestycji likwidacji, z zachowaniem warunków technicznych jednostek zarządzających,
 - b) możliwość wykonania niezbędnej makroniwelacji wydzielonych terenów dla uzyskania planowanego ukształtowania terenu, z zachowaniem warunków technicznych jednostek zarządzających,
 - c) w granicach wydzielonych terenów, dopuszcza się możliwość lokalnego odprowadzania do rowów melioracyjnych wód opadowych, oczyszczonych w wymaganym zakresie w separatorach i odстойnikach, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie urządzeń melioracji wodnych:
 - 1) nakaz utrzymania urządzeń melioracji wodnych, do czasu zmiany przeznaczenia terenów zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, z dopuszczeniem ich przebudowy, zmiany biegu lub likwidacji wyłącznie na podstawie przepisów odrębnych oraz na warunkach właściwego organu w zakresie ochrony melioracji wodnych,
 - 2) przebudowa lub likwidacja urządzeń melioracji wodnych, nie może zaszkodzić funkcjonowaniu obiektu melioracyjnego poza obszarem zabudowy lub innego zagospodarowania,
 - 3) ewentualna przebudowa lub likwidacja drenowania i rowów wymaga uzyskania odpowiedniej zgody wodnoprawnej,
 - 4) w przypadku przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracji wodnych, właściciel urządzenia obowiązany jest zgłosić do właściwego organu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie zmianę danych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10.

Dla terenów oznaczonych symbolami: **1P,KK, 2P,KK, 3P,KK, 4P,KK** (teren produkcji, teren komunikacji kolejowej i szynowej), ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- 1) Teren produkcji (produkcji przemysłowej, teren składów magazynów, teren produkcji energii, teren elektrowni słonecznej), teren komunikacji kolejowej i szynowej;
- 2) Dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające realizację usług, dróg wewnętrznych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni izolacyjnej;
- 3) Zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowej.

2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej budynkom i ciągom komunikacyjnym, w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej;
- 2) w celu zminimalizowania negatywnego oddziaływania na krajobraz wskazuje się, aby zastosować pasy zieleni izolacyjnej z rodzimych gatunków o szerokości min. 1,5 m i wysokości nie mniejszej niż 2,5 m wzdłuż granic planowanych terenów. Pas zieleni pełniłby funkcję zmniejszania negatywnego oddziaływania na krajobraz z uwzględnieniem obszaru ochrony infrastruktury kolejowej zgodnie z § 10 ust. 7 pkt 3 lit. c;
- 3) dopuszcza się wprowadzenie nasadzeń drzew i krzewów towarzyszących miejscom do parkowania;
- 4) do nasadzeń preferowane jest stosowanie gatunków rodzimych.

3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązuje stosowanie rozwiązań eliminujących możliwość przenikania do gruntu substancji mogących powodować zanieczyszczenie Głównego Zbiornika Wód podziemnych nr 407 Chełm – Zamość zgodnie z § 9;
- 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych i nadsypywania terenu – zgodnie z § 8 planu;
- 4) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z § 10 ust. 10 planu;
- 5) standard akustyczny – zgodnie z § 7 planu;
- 6) dopuszcza się realizację szpalerów drzew w miejscach (i gatunkach) odpowiednich i możliwych do zastosowania ze względu na istniejące i planowane sieci uzbrojenia technicznego z uwzględnieniem obszaru ochrony infrastruktury kolejowej zgodnie z § 10 ust. 7 pkt 3 lit. c.

4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

- 1) Obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

5. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- 1) przestrzeń o charakterze publicznym należy kształtować w sposób zapewniający estetykę oraz bezpieczeństwo użytkowników;
- 2) na terenach określonych w pkt 1 ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi w rysunku planu i przepisami odrębnymi;
- 2) udział powierzchni zabudowy: nie więcej niż 80%;

- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,5;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%;
- 6) w przypadku realizacji tarasu, dachu zielonego dopuszcza się objęcie powierzchni jako powierzchni terenu biologicznie czynnego, zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy: do 20 m, dla obiektów infrastruktury technicznej do 49 m;
- 8) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką lub bezpośrednio przy granicy;
- 9) dla lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, sytuowanie ich na dachach, a w przypadku instalacji naziemnych, nie mogą one przekraczać 40% powierzchni przedsięwzięcia,
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z § 6 planu;
- 11) ustala się bilansowanie miejsc do parkowania w granicy przedsięwzięcia;
- 12) sposób realizacji miejsc do parkowania: garaże (wbudowane, wolnostojące), naziemne miejsca parkingowe;
- 13) dachy płaskie lub strome, jedno-, dwu- i wielospadowe;
- 14) dopuszcza się realizację dachu zielonego;
- 15) pokrycie dachu: wszelkie atestowane pokrycia właściwe dla dachów o dopuszczonych spadkach.

7. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA:

- 1) w projektowaniu i realizacji inwestycji obowiązuje stosowanie rozwiązań eliminujących możliwość przenikania do gruntu substancji mogących powodować zanieczyszczenie Głównego Zbiornika Wód podziemnych nr 407 Chełm – Zamość zgodnie z § 9;
- 2) W celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego w sąsiedztwie obszaru kolejowego obowiązuje konieczność uwzględnienia nakazów i zakazów oraz ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
- 3) na terenach przylegających do terenów infrastruktury kolejowej w **strefie oddziaływania terenu kolejowego** wyznaczonej w rysunku planu obowiązują przepisy odrębne, na terenach tych ustala się:
 - a) zakaz realizacji zabudowy w odległości 10 m od strony obszaru kolejowego, z wyłączeniem infrastruktury technicznej, z tym, że odległość od skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m i zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz realizacji budynków użyteczności publicznej,
 - c) realizację zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działek zlokalizowanych bezpośrednio przy terenie linii kolejowej, przy czym minimalna odległość nasadzeń drzew i krzewów od skrajnego toru kolejowego lub od dolnej krawędzi nasypu kolejowego albo zewnętrznej krawędzi rowów bocznych nie mniejszej niż 6 m i zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi sąsiedztwa terenów kolejowych,
 - d) roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego, wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej wyklucza się rozwiązania odwodnieniowe obiektów w sąsiedztwie linii kolejowej związane z odprowadzeniem wód opadowych z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i korzystanie z kolejowych urządzeń odwadniających,
 - f) w przypadku lokalizacji infrastruktury odnawialnych źródeł energii w sąsiedztwie terenu kolejowego, instalacje fotowoltaiczne powinny być tak ustawione, aby słońce padające na nie

odbijało się w stronę torów, nakazuje się stosowanie powłok antyrefleksyjnych oraz innych rozwiązań i materiałów nie powodujących negatywnego wpływu na ruch kolejowy,

- g) w strefie dopuszczalne poziomy hałasu nie obowiązują, ustala się szczególne zasady ochrony przed hałasem poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach;

- 4) teren może znajdować się w obszarze oddziaływania zakładu o zwiększonym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej położonym na północ od terenu zmiany planu (Terminal Przeładunkowy Gazu Okopy 1A). W strefie oddziaływania zakładu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z zagrożeń związanych z funkcjonowaniem zakładu związanego z ryzykiem występowania poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

- 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniej niż 2000 m²;
- 2) szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych i kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się;
- 3) ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczy działek powstałych w wyniku podziału, w rezultacie którego część pierwotnej powierzchni działki została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną, zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, przy czym realizacja zabudowy na takiej (nowo wydzielanej) działce musi być zgodna z przepisami odrębnymi
- 4) ustala się możliwość podziałów wewnątrz wydzielonego terenu:
 - a) podział na 2 i więcej nieruchomości, pod warunkiem zapewnienia wszystkim działkom bezpośredniej obsługi z dróg publicznych lub wewnętrznych i spełnienia pozostałych warunków.

9. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

- 1) lokalizacja obiektów w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych może odbywać się przy zachowaniu odpowiednich odległości. Strefa wolna od zabudowy wynosi:
 - a) dla linii kablowych SN 15 kV – 2,0 m (pas po 1,0 m od osi linii),
 - b) dla linii napowietrznych nN 0,4 kV – pas o szerokości 5,0 m (po 2,5 m od osi linii),
 - c) dla linii kablowych nN 0,4 kV – 1,0 m (pas po 0,5 m od osi linii).
- 2) Dopuszcza się budowę niewskazanych w rysunku planu stacji transformatorowych SN/nN wraz z liniami średniego i niskiego napięcia w ilości wynikających z aktualnych potrzeb;
- 3) Przy lokalizacji nowych instalacji fotowoltaicznych należy zapewnić zachowanie odległości od osi istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejszym niż:
 - a) dla linii napowietrznych nN 0,4 kV – 3,5 m po każdej ze stron od osi linii,
 - b) dla linii kablowych SN i nN – 0,7 m po każdej ze stron od osi linii.W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej na trasie linii wg przepisów odrębnych;
- 4) na terenie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych do 50 m.

10. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEM KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) ustala się podstawową dostępność komunikacyjną :
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem **1P, KK** – od planowanych dróg klasy dojazdowej 1KDD, 2KDD i drogi klasy lokalnej 1KDL oraz poza granicą planu od drogi gminnej działka drogowa nr geod. 476 obręb Wólka Okopska i od drogi gminnej działka drogowa nr 89/1 obręb Świerże Kolonia;
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem **2P, KK** – od drogi klasy lokalnej 1KDL i **2KDL** oraz od drogi

- stanowiącej działkę drogową nr 89/1 obręb Świerże Kolonia poza obszarem planu,
- c) dla terenu oznaczonego symbolem **3P,KK** – od drogi klasy lokalnej 2KDL oraz od drogi stanowiącej działkę drogową nr 89/1 obręb Świerże Kolonia poza obszarem planu,
- d) dla terenu oznaczonego symbolem **4P,KK** – od drogi klasy lokalnej 2KDL;
- 2) dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości dojazdu i dojazdu 6 m;
 - 3) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem istniejącego systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej;
 - 4) dopuszcza się budowę nie wskazanych na rysunku planu miejscowych nowych stacji transformatorowych wraz z liniami zasilającymi, w ilości wynikającej z aktualnych potrzeb dla przyłączania nowych odbiorców, wzrostu zapotrzebowania na moc i energię elektryczną,
 - 5) ustala się obsługę telekomunikacyjną, zgodnie z przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie, przebudowie lub budowie nowych sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
 - 6) docelowo ustala się odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do indywidualnych zbiorników bezodpływowych lub indywidualnej oczyszczalni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) ustalenia w zakresie odprowadzania wód opadowych:
 - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie granic działki, na której prowadzona jest działalność;
 - b) zagospodarowanie wód opadowych nie może naruszać stanu wód na gruncie ze szkodą dla terenów sąsiednich;
 - 8) ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o istniejące sieci wodociągowe po wymaganej rozbudowie;
 - 9) docelowo ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych średniego ciśnienia po ich realizacji, do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się wykorzystanie innych źródeł energii, w tym paliwa LNG poprzez stosowną infrastrukturę;
 - 10) ustala się zaopatrzenie w ciepło, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 11) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym, na podstawie przepisów odrębnych;
 - 12) realizacja instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy powyżej 500 kW opartych na wykorzystaniu energii: promieniowania słonecznego, aerothermalnej, geothermalnej (w szczególności instalacji paneli fotowoltaicznych, kolektorów termicznych, instalacji aero lub geothermalnych) zaopatrujących w energię elektryczną, ciepłą i chłód, zgodnie z przepisami odrębnymi, zakazuje się lokalizacji instalacji wytwarzających energię z wiatru;
 - 13) dla zapewnienia obiektom zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru w oparciu o urządzenia służące do zaopatrzenia ludności w wodę ustala się dostosowanie sieci wodociągowej wraz z budową hydrantów dla potrzeb ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym na sieciach wodociągowych o średnicy DN 250 powinny być instalowane hydranty nadziemne,
 - 14) należy zapewnić dojazd pożarowy do istniejącej i projektowanej zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:

- 1) tereny, dla którego plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem;
- 2) zakazuje się budowy nowych obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

12. STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 r. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:

- 1) Ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenów oznaczonych symbolami: **1P, KK i 2P, KK, 3P, KK, 4P, KK** w wysokości **30%**.

§ 11.

Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDL, 2KDL** ustala się:

1. **PRZEZNACZENIE TERENU:** teren drogi publicznej klasy lokalnej.
2. **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:** Nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej ciągom komunikacyjnym, w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej.
3. **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:**
 - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) obowiązuje stosowanie rozwiązań eliminujących możliwość przenikania do gruntu substancji mogących powodować zanieczyszczenie Głównego Zbiornika Wód podziemnych nr 407 Chełm – Zamość zgodnie z § 9;
 - 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych i nadsypywania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z § 11 ust. 10 pkt 4 planu;
 - 5) standard akustyczny – nie ustala się;
 - 6) dopuszcza się realizację szpalerów drzew w miejscach (i gatunkach) odpowiednich i możliwych do zastosowania ze względu na istniejące i planowane sieci uzbrojenia technicznego.
4. **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:** odkrycie w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, zobowiązuje inwestora do podjęcia stosownych działań określonych przez przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków.
5. **WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:**
 - 1) przestrzeń o charakterze publicznym należy kształtować w sposób zapewniający estetykę oraz bezpieczeństwo użytkowników;
 - 2) na terenach określonych w pkt 1 ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**
 - 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy tymczasowej;
 - 3) linii zabudowy nie ustala się;
 - 4) dopuszcza się lokalizację zieleni i elementów infrastruktury technicznej.
7. **SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA:**
 - 1) w projektowaniu i realizacji inwestycji obowiązuje stosowanie rozwiązań eliminujących możliwość przenikania do gruntu substancji mogących powodować zanieczyszczenie Głównego Zbiornika Wód podziemnych nr 407 Chełm – Zamość zgodnie z § 9;
 - 2) teren może znajdować się w obszarze oddziaływania zakładu o zwiększonym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej położonym na północ od terenu zmiany planu (Terminal Przeladunkowy Gazu Okopy 1A). W strefie oddziaływania zakładu należy uwzględnić

uwarunkowania wynikające z zagrożeń związanych z funkcjonowaniem zakładu związanego z ryzykiem występowania poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: nie ustala się.

9. SZCZEGÓŁNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

1) na terenie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych do 50 m.

10. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) obsługa telekomunikacyjna – dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię ciepłą oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy;

4) ustala się odprowadzenie wód opadowych do planowanych sieci systemu kanalizacji deszczowej, własnych systemów zagospodarowania wód opadowych, z terenów nieutwardzonych – powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszcza się lokalizację i/lub modernizację niezbędnych obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

6) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym, na podstawie przepisów odrębnych.

11. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:

1) tereny, dla którego plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem;

2) zakazuje się budowy nowych obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

12. STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 r. O LANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:

1) Ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDL**, **2KDL** w wysokości 0,01%.

§ 12.

Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDD**, **2KDD** ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU: teren drogi publicznej klasy dojazdowej gminnej.

2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO: Nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej ciągom komunikacyjnym, w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej.

3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) obowiązuje stosowanie rozwiązań eliminujących możliwość przenikania do gruntu substancji mogących powodować zanieczyszczenie Głównego Zbiornika Wód podziemnych nr 407 Chełm – Zamość zgodnie z § 9;

3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych i nadsypywania terenu – zgodnie

- z przepisami odrębnymi;
- 4) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z § 12 ust. 10 pkt 4 planu;
 - 5) standard akustyczny – nie ustala się;
 - 6) dopuszcza się realizację szpalerów drzew w miejscach (i gatunkach) odpowiednich i możliwych do zastosowania ze względu na istniejące i planowane sieci uzbrojenia technicznego.
4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: odkrycie w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, zobowiązuje inwestora do podjęcia stosownych działań określonych przez przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków.
5. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
- 1) przestrzeń o charakterze publicznym należy kształtować w sposób zapewniający estetykę oraz bezpieczeństwo użytkowników;
 - 2) na terenach określonych w pkt 1 ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy tymczasowej;
 - 3) linii zabudowy nie ustala się;
 - 4) dopuszcza się lokalizację zieleni i elementów infrastruktury technicznej.
7. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA:
- 1) w projektowaniu i realizacji inwestycji obowiązuje stosowanie rozwiązań eliminujących możliwość przenikania do gruntu substancji mogących powodować zanieczyszczenie Głównego Zbiornika Wód podziemnych nr 407 Chełm – Zamość zgodnie z § 9;
 - 2) teren może znajdować się w obszarze oddziaływania zakładu o zwiększonym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej położonym na północ od terenu zmiany planu (Terminal Przeładunkowy Gazu Okopy 1A). W strefie oddziaływania zakładu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z zagrożeń związanych z funkcjonowaniem zakładu związanego z ryzykiem występowania poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: nie ustala się.
9. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:
- 1) na terenie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych do 50 m.
10. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) obsługa telekomunikacyjna – dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię ciepłą oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy;
- 4) ustala się odprowadzenie wód opadowych do planowanych sieci systemu kanalizacji deszczowej, własnych systemów zagospodarowania wód opadowych, z terenów nieutwardzonych – powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się lokalizację i/lub modernizację niezbędnych obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym, na podstawie przepisów odrębnych.

11. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:

- 1) tereny, dla którego plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem;
- 2) zakazuje się budowy nowych obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

12. STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 r. O LANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:

- 1) Ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD** w wysokości 0,01%.

§ 14.

1. Dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.
2. Realizacja przewidzianej w planie zabudowy jest możliwa po usunięciu kolizji z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej.

§ 15.

1. Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie występowania poważnej awarii przemysłowej.
2. Nakazuje się ograniczyć wszelką uciążliwość wywołaną określonym rodzajem działalności do granic własnej działki, wykluczając przy tym realizację zakładów produkcyjnych powodujących degradację środowiska naturalnego tj. zakładów powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska.

§ 16.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dorohusk.

§ 17.

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

*Przewodniczący Rady Gminy
Dorohusk*

UZASADNIENIE DO PROJEKTU UCHWAŁY RADY GMINY DOROHUSK
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Dorohusk w obrębie Świerże Kolonia i Wólka Okopska

Projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dorohusk obejmującego obszar w obrębie Świerże Kolonia i Wólka Okopska opracowany został w następstwie uchwały Rady Gminy Dorohusk Nr LII/295/2023 z dnia 26 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dorohusk w obrębie Świerże Kolonia i Wólka Okopska. Plan dotyczy działek w obrębie Świerże Kolonia o numerach: 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 82/1, 82/2, 83, 84 i działek w obrębie Wólka Okopska o numerach: 475, 476, zgodnie z załącznikiem graficznym. Obszar opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został szczegółowo określony w załącznikach do powyższej uchwały Rady Gminy Dorohusk. W trakcie opracowania planu obszar opracowania został nieco zmieszony w stosunku do granic określonych w załączniku graficznym uchwały intencyjnej z powodu wyłączenia działki nr geod 474 obręb Wólka Okopska z granic planu.

Prace dotyczące przedmiotowego planu miejscowego prowadzone są w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) w zw. z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688). Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały zostało poprzedzone analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu.

Plan po wyłączeniu z terenu opracowania działki nr geod 474 obręb Wólka Okopska, dotyczy obszaru o powierzchni ok. 36,52 ha, zlokalizowanego w centralnej części gminy w obrębie Świerże Kolonia i Wólka Okopska w bezpośrednim sąsiedztwie bocznic kolejowych. Od północy teren sąsiaduje bezpośrednio z terenami kolejowymi bocznic kolejowej. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dorohusk przyjętego uchwałą nr II/8/2024 Rady Gminy Dorohusk z dnia 23 maja 2024 r.

Obszar objęty planem zagospodarowania zgodnie z obowiązującym studium położony jest na terenach oznaczonych symbolem 5P – obszary składów, rzemiosła, produkcji. Na obszarze planu w dniu opracowania nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Do sporządzenia nowego planu miejscowego przystąpiono ze względu na zamierzenia inwestycyjne planowane przez inwestorów w związku z sąsiedztwem linii kolejowej i niedalekim sąsiedztwem drogi ekspresowej. Zakres ustaleń wynika z potrzeb określonych w złożonych przez właścicieli wniosków o opracowanie planu w związku ze zmianami własnościowymi i potrzebami prowadzonej działalności.

Projekt został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w zw. z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Przedmiotowy plan opracowany został wraz z prognozą środowiskową oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, w których oceniono wpływ projektowanych ustaleń na otaczające środowisko oraz na finanse publiczne, w tym w szczególności na budżet gminy.

Projekt planu sporządzony został z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

W ramach prac nad planem wypełnione zostały również wymogi strategicznej oceny oddziaływania na środowisko określone art. 50, 51 i 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r.

o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz.1112 z późn. zm.). Uzyskano uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko, a także ... pozytywne opinie do projektu planu Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Procedura sporządzenia przedmiotowego planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, została w pełni wypełniona, a terminy dotrzymane. Projekt planu miejscowego uzyskał wszystkie niezbędne, wymagane prawem opinie i uzgodnienia oraz zgody formalne, nie wymagał zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Ustalenia planu uwzględniają aspekty uwarunkowań środowiskowych, społecznych i ekonomicznych rozwoju gminy, w tym interes publiczny oraz prywatnych właścicieli nieruchomości objętych miejscowym planem, którzy wnioskowali o opracowanie planu. Wprowadzane ustalenia służyć będą gospodarczemu wykorzystaniu nieruchomości, ich budowlanemu przeznaczeniu, a także rozwojowi na terenie gminy niezbędnych funkcji gospodarczych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzony został z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wymagania te uwzględniono w następujący sposób:

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych uwzględniono poprzez analizę zakresu ustaleń projektu planu w kontekście możliwych zagrożeń dla ładu przestrzennego, dla kształtowania zabudowy zgodnie z zasadami urbanistyki i architektury, możliwego wpływu na walory architektoniczne i krajobrazowe. Nie wskazuje się krajobrazów priorytetowych, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy do czasu uchwalenia przez Sejmik Województwa Lubelskiego przedmiotowego dokumentu.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju, zrealizowano poprzez analizę, w tym w prognozie oddziaływania na środowisko, możliwych skutków środowiskowych projektu planu nie znajdując istotnie negatywnych oddziaływań na stan i jakość środowiska, które mogłyby stanowić uzasadnienie do odstąpienia od dokonywanych ustaleń planu, gdyż teren w studium jest przeznaczony pod funkcje P - obszary składów, rzemiosła produkcji.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zrealizowano poprzez fakt, że przyjęte ustalenia projektu planu wpisują się w stan ochrony zasobów dziedzictwa kulturowego, w tym zabytków oraz w dobra kultury współczesnej, które nie występują na obszarze planu.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób z niepełnosprawnościami uwzględniono poprzez analizę skutków projektowanego planu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi i mienia – nie znajdując podstaw do niedokonywania przedmiotowego planu. W granicach objętych planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani obszary osuwania się mas ziemnych. Teren może znajdować się w obszarze oddziaływania zakładu o zwiększonym ryzyku występowania poważnych awarii przemysłowej, położonym na wschód od terenu planu. W strefie oddziaływania zakładu plan wskazuje na uwzględnienie uwarunkowań wynikających z zagrożeń związanych z funkcjonowaniem zakładu o zwiększonym ryzyku występowania awarii przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Walory ekonomiczne przestrzeni objętej sporządzeniem planu uwzględnione zostały w oparciu o przewidywane korzyści wynikające ze zwiększonych, przez ustalenia projektu planu, możliwości zagospodarowywania i zabudowy terenów w dostosowaniu do określonych potrzeb inwestycyjnych.

Prawo własności zostało uwzględnione poprzez możliwie najmniejsze ingerowanie przyjętymi ustaleniami planu w prawo własności. Skutkiem uchwalenia planu będzie zwiększenie możliwości wykorzystania nieruchomości na cele inwestycyjne i budowlane.

Sporządzony projekt planu miejscowego nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa, w szczególności nie narusza w tym zakresie obowiązujących przepisów prawa.

Przystąpienie do sporządzenia planu oraz jego opracowanie stanowi o uwzględnieniu potrzeb interesu publicznego w zakresie obejmującym zwiększenie możliwości zagospodarowywania terenów i rozwoju na obszarze gminy inwestycji budowlanych oraz działalności gospodarczych dotyczących działalności produkcyjnej i usługowej.

Z uwagi na zakres przedmiotowy planu potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w sporządzaniu planu oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało zrealizowane poprzez poinformowanie społeczeństwa o przystąpieniu do sporządzania planu: tj. poprzez ogłoszenie w prasie, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej gminy i w bíp urzędu, w którym poinformowano o możliwości składania wniosków do projektu planu, poprzez poinformowanie społeczeństwa o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy, w tym publikując go na stronach internetowych gminy i informując o możliwości składania uwag do projektu planu, a także organizując dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami. Dodatkowo na każdym etapie sporządzania planu miejscowego zapewniono możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące czynności planistycznych były publikowane, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

Projekt planu sporządzony został po dokonaniu analizy zasadności wprowadzanych ustaleń, w tym w szczególności poprzez zważenie interesu publicznego i interesów prywatnych, odnosząc się do potencjalnych skutków środowiskowych i finansowych oraz warunków prowadzenia gospodarki przestrzennej i komunalnej. Interesy prywatne były uwzględniane poprzez umożliwienie zgłaszania wniosków i uwag, w trybie określonym przepisami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pracom projektowanym towarzyszyły analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz dyskusje nad przyjętymi rozwiązaniami na posiedzeniu GKUA i dyskusji publicznej w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Skutkiem planu jest przeznaczanie nowych terenów pod zabudowę. Przyjęte ustalenia planu sprzyjają efektywniejszemu gospodarowaniu przestrzenią oraz wykorzystaniu jej walorów ekonomicznych. Skutkiem planu nie będzie zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego, plan też nie spowoduje zagrożeń dla racjonalnego wykorzystywania publicznego transportu zbiorowego oraz kształtowania rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Ustalenia planu nie pozostają w sprzeczności z wymogami ładu przestrzennego oraz zasadami urbanistyki i architektury.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt miejscowego planu jest zgodny z wynikami analiz wykonanych na podstawie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z Uchwałą Nr XXX/165/2021 Rady Gminy Dorohusk z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy oraz planów miejscowych gminy Dorohusk. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wynika z uwzględnienia potrzeb i możliwości rozwoju gminy.

Projekt planu realizuje wnioski wynikające z przeprowadzania stosownych analiz, w tym dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, którego celem jest uwzględnienie potrzeb rozwoju gminy, zarówno w zakresie interesu prywatnego jak i publicznego.

Zakres projektu miejscowego planu zgodnie z uchwałą inicjującą uwzględnia rozwiązania służące zwiększeniu dostępności i funkcjonalności projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenów.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Projektowane ustalenia planu mogą wywoływać skutki na finanse publiczne, głównie na budżet

gminy. Szczegółowy wpływ realizacji ustaleń przedmiotowego planu na budżet gminy przedstawiony został w prognozie skutków finansowych jej uchwalenia, stanowiącej materiał planistyczny do opracowywanego projektu planu. Planowane drogi publiczne spowodują koszty budowy tych dróg po uchwaleniu planu a zwiększenie intensywności i wysokości zabudowy wpłynie na zwiększenie dochodu.

W związku ze spełnieniem procedury formalno-prawnej, zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedkładam projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z załącznikami. Integralną część przedmiotowej uchwały stanowią:

- załącznik nr 1 – część graficzna, stanowiąca rysunek planu w skali 1:1000,
- załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
- załącznik nr 4 – dane przestrzenne – dokument elektroniczny.

Podsumowując powyższe stwierdzenia, należy uznać, że przyjęcie uchwały w sprawie przedmiotowego planu jest zasadne i stanowić będzie podstawę do realizacji zamierzeń inwestycyjnych, spójnych z wyznaczonymi kierunkami polityki przestrzennej gminy Dorohusk.

Wójt Gminy Dorohusk