

UCHWAŁA NR XXXI/158/2026
RADY GMINY MICHÓW
z dnia 25 maja 2026 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michów dla działek ozn. nr ew. 1249/2 w obrębie Michów Wieś, 66/5, 66/6 w obrębie Mejnierzyn, 849/1, 849/2 w obrębie Miastków, 863, 864, 865, 866 w obrębie Gołab Wieś, 31/2, 32/2 w obrębie Zofianówka, 690, 693, 720/1 w obrębie Michów Osada

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz Uchwały Nr XII/67/2025 Rady Gminy Michów z dnia 23 stycznia 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michów dla działek ozn. nr ew. 1249/2 w obrębie Michów Wieś, 66/5, 66/6 w obrębie Mejnierzyn, 849/1, 849/2 w obrębie Miastków, 863, 864, 865, 866 w obrębie Gołab Wieś, 31/2, 32/2 w obrębie Zofianówka, 690, 693, 720/1 w obrębie Michów Osada, zmienionej uchwałą Nr XIV/77/2025 Rady Gminy Michów z dnia 6 marca 2025 roku i uchwałą Nr XIX/101/2025 Rady Gminy Michów z dnia 16 lipca 2025 roku, Rada Gminy uchwala co następuje:

§1.

1. Stwierdza się, iż projekt „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michów dla działek ozn. nr ew. 1249/2 w obrębie Michów Wieś, 849/1, 849/2 w obrębie Miastków, 863, 864, 865, 866 w obrębie Gołab Wieś, 31/2, 32/2 w obrębie Zofianówka, 690, 693, 720/1 w obrębie Michów Osada” nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michów”, przyjętego Uchwałą Nr V/24/2015 Rady Gminy Michów z dnia 29 stycznia 2015 r., z późniejszymi zmianami.
2. Uchwala się „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michów dla działek ozn. nr ew. 1249/2 w obrębie Michów Wieś, 849/1, 849/2 w obrębie Miastków, 863, 864, 865, 866 w obrębie Gołab Wieś, 31/2, 32/2 w obrębie Zofianówka, 690, 693, 720/1 w obrębie Michów Osada”.

Rozdział 1.

Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszarów objętych planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu

§2.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowią:
 - 1) ustalenia planu będące treścią niniejszej uchwały;
 - 2) rysunki planu miejscowego wykonane na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, będące integralną częścią uchwały.
2. Plan obejmuje obszary o łącznej powierzchni 7,8045 ha.

§3.

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załączniki od Nr 1 do Nr 5 – stanowiące rysunki planu;
- 2) Załącznik Nr 6 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) Załącznik Nr 7 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne w formacie pliku GML.

§4.

1. Obowiązującymi ustaleniami na rysunkach planu są następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) granice obszarów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

- 2) klasa przeznaczenia terenów, symbol wraz z numeracją wyróżniające je spośród innych terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) obszar występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin);
 - 4) pas zieleni izolacyjnej;
 - 5) korytarz ekologiczny „Dolina Dolnego Wieprza GKPdC-3A”;
 - 6) zabytkowy układ urbanistyczny Osady Michów objęty planistyczną ochroną konserwatorską;
 - 7) złożę „Gołąb II”;
 - 8) obszar górniczy,
 - 9) teren górniczy;
 - 10) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych SN;
 - 11) zwymiarowanie odległości mierzone w metrach.
2. Oznaczenia graficzne na rysunkach planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

§5.

1. Ilekroć w treści uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Michów w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michów dla działek ozn. nr ew. 1249/2 w obrębie Michów Wieś, 849/1, 849/2 w obrębie Miastków, 863, 864, 865, 866 w obrębie Gołąb Wieś, 31/2, 32/2 w obrębie Zofianówka, 690, 693, 720/1 w obrębie Michów Osada;
- 2) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 uchwały;
- 3) rysunkach planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, przedstawiony na kopii mapy zasadniczej w postaci wektorowej w skali 1:1000 stanowiącej załączniki do uchwały;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym w planie przeznaczeniu wraz z symbolem i numeracją wyróżniającą go spośród innych terenów, ograniczony linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie, normy branżowe i prawne, a także inne obowiązujące akty prawa miejscowego;
- 7) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć określone dla danego terenu przeznaczenie składające się z jednej klasy z dozwolonych poziomów;
- 8) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunkach planu nieprzekraczalne linie stanowiące granice dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy m.in: schodów, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, które mogą wykaczać poza obrys budynku nie więcej niż 2,0 m, warstw ocieplenia budynków wraz z wykończeniem, oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych, części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią, dla których dopuszcza się dowolną lokalizację na działce - z uwzględnieniem aktualnych przepisów prawa, w szczególności dotyczących odległości stosowanych w przepisach budowlanych;
- 9) uzupełnianiu zainwestowania terenu - należy przez to rozumieć budowę nowych obiektów budowlanych na działce częściowo zabudowanej;
- 10) celu publicznym – należy przez to rozumieć cel publiczny, o którym mowa w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami lub w przepisach je zastępujących;
- 11) pasie technologicznym – należy przez to rozumieć obszar o określonej szerokości po obu

stronach od osi linii elektroenergetycznych, określony wyłącznie względem rodzaju linii elektroenergetycznych, służący zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i eksploatacji tych linii oraz ochronie przed ich ewentualnym uciążliwym oddziaływaniem, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, a w którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, przebudową, modernizacją oraz prawidłową eksploatacją i konserwacją linii;

12) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym ponadnormatywne zjawiska fizyczne i chemiczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie wody, gleby i powietrza (w tym uciążliwe zapachy) ograniczone w oparciu o przepisy odrębne;

13) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pasy zieleni wysokiej i średniej złożone z drzew i krzewów, głównie zimozielonych, o zwartej strukturze i ukształtowane w taki sposób, aby minimalizować uciążliwości wynikające z zagospodarowania i przeznaczenia terenu, z możliwością przzerwania ciągłości tego pasa w miejscach sytuowania lokalizacji dojazdów do dróg, bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. obiektów infrastruktury technicznej, itp.);

14) adaptacji – należy przez to rozumieć przystosowanie, dostosowanie, dopasowanie istniejącego zagospodarowania do funkcji z zakresu przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego;

15) modernizacji – należy przez to rozumieć unowocześnienie i poprawę stanu technicznego obiektów budowlanych;

16) elemencie detalu urbanistycznego – należy przez to rozumieć elementy, które służą prawidłowemu funkcjonowaniu i upiększeniu przestrzeni między budynkami (nawierzchnie, ogrodzenia, obiekty małej architektury, meble miejskie, oświetlenie, znaki informacyjne i inne).

2. Pojęcia, których znaczenie definiują odrębne powszechnie obowiązujące akty prawne, a zostały użyte w niniejszym planie, interpretować należy zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych aktach.

Rozdział 2.

Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§6.

1. Przeznaczenie terenów ustala się w odniesieniu do terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
2. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami:
 - 1) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) ML- teren zabudowy letniskowej lub rekreacji;
 - 3) UK – teren usług kultury i rozrywki;
 - 4) G – teren górnictwa i wydobywania;
 - 5) KDD – teren drogi dojazdowej;
 - 6) KR- teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 7) RNR – teren gruntów ornych oraz upraw;
 - 8) RZM – teren zabudowy zagrodowej.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§7.

Ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez:

- 1) objęcie planem w zakresie układu funkcjonalno-przestrzennego terenów, w ramach których obowiązują określone zasady zagospodarowania, zawarte w niniejszej uchwale;
- 2) zakaz wprowadzania funkcji i zagospodarowania terenów innych niż określone niniejszym planem;
- 3) kształtowanie formy i gabarytów budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki budowlanej wraz z innymi elementami zagospodarowania, w sposób zapewniający harmonijną całość z sąsiednim otoczeniem i nie powodujący dysharmonii z cechami estetycznymi istniejącej zabudowy i otaczającego krajobrazu;
- 4) nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność budynków i terenów dla osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 5) lokalizację budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunkach planu;
- 6) w terenach zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej w ramach działki budowlanej możliwa lokalizacja jednego budynku mieszkalnego;
- 7) adaptację istniejących budynków w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów oraz dopuszczeniem uzupełnienia zainwestowania terenu, a także zmianą sposobu użytkowania z zachowaniem przeznaczenia terenu określonego planem;
- 8) rozbudowę, przebudowę, adaptację budynków istniejących, o których mowa w pkt 7, która musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych określonych w Rozdziale 3 Ustalenia szczegółowe - Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu względem danego terenu, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) w istniejących budynkach, w których wskaźniki, parametry i gabaryty przekraczają ustalone planem wskaźniki i gabaryty, możliwości dopuszczenia zachowania tych wskaźników i parametrów;
- 10) zastosowanie w budynkach mieszkalnych i pomocniczych (gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych) spójnych wykończeń;
- 11) stosowanie geometrii dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 3 - Ustalenia szczegółowe - Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, ustalenie nie dotyczy lukarn, wykuszy, tarasów oraz wejść;

- 12) sytuowanie pozostałych budynków, budowli, m.in. takich jak: budynki gospodarcze, wiaty na zapleczu działki, za budynkami mieszkalnymi lub usługowymi, wyjątkiem są garaże, które mogą być wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego lub usługowego;
- 13) lokalizowanie obiektów budowlanych nie będących budynkami w odległościach od dróg nie mniejszych niż wynikające z przepisów odrębnych;
- 14) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny;
- 15) dopuszczenie w obrębie działki budowlanej lokalizacji oczek wodnych o powierzchni do 15% powierzchni działki i maksymalnie 200 m²;
- 16) dopuszczenie możliwości lokalizowania budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z działką budowlaną lub przy granicy działki, pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów odrębnych; ustalenie to nie dotyczy realizacji budynków inwentarskich;
- 17) pozostawienie działek jako budowlanych:
 - a) powstających po wydzieleniu wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, po wydzieleniu terenów dla infrastruktury technicznej oraz po dokonaniu podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących,
 - b) działek istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, a które nie spełniają wymogów w zakresie minimalnych powierzchni nowowydzielonych działek;
- 18) nakaz utrzymania brzegów rowów melioracyjnych i cieków wodnych w stanie umożliwiającym przepływ wód;
- 19) realizację inwestycji w sposób niepowodujący zniszczenia oraz pogorszenia działania systemu melioracji wodnych z zastrzeżeniem, iż dopuszcza się jego likwidację lub przebudowę przy zachowaniu zrównoważonych stosunków wodnych w terenach objętych planem i w jego otoczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 20) adaptację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów;
- 21) dopuszczenie w granicach planu lokalnych zmian przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, wynikających z uzasadnionych rozwiązań projektowych oraz rozbudowy lokalnych systemów uzbrojenia terenów, w tym sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, telekomunikacyjnej oraz elektroenergetycznej, łącznie ze stacjami transformatorowymi, a także wyznaczonymi i urządzonymi dojazdami i dojazdami do działek.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§8.

1. Ustala się zasady ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego obejmujących inwestycje łączności publicznej, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, zezwala się na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;
- 3) dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia:
 - a) MNW jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe,
 - b) RZM jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej,
 - c) ML jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) tereny nie wymienione w pkt 3 nie wymagają ochrony przed hałasem, nie ustala się dla nich dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 5) dla poszczególnych terenów obowiązuje zagospodarowanie w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 6) budynki z pomieszczeniami na pobyt ludzi powinny być wznoszone poza zasięgiem

uciaźliwości określonych w przepisach odrębnych lub w ich zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciaźliwości do poziomu określonego w przepisach odrębnych;

- 7) istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu w zakresie emisji wibracji, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania;
 - 8) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków i odpadów technologicznych do wód powierzchniowych, podziemnych, gleby i do ziemi; obowiązuje zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu;
 - 9) przed odprowadzeniem wód opadowych z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych przed odprowadzeniem do odbiornika (tj. cieków naturalnych, kanałów, rowów melioracyjnych, gruntu, zbiornika) należy stosować odpowiednie środki i urządzenia wstępnego oczyszczania, umożliwiające ich podczyszczenie w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych;
 - 10) nakaz ochrony istniejących zadrzewień zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem gatunków nierodzimych;
 - 11) zakaz zmiany stosunków wodnych, a zwłaszcza kierunku odpływu wód, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
 - 12) obsada zwierząt w zakresie chowu i hodowli w granicach terenów oznaczonych symbolem RZM w budynkach inwentarskich nie może przekraczać 40 DJP dla danego gospodarstwa rolnego przy czym:
 - a) działalność gospodarstwa hodowlanego powinna być prowadzona z zapewnieniem: ograniczenia negatywnych oddziaływań na jakość powietrza, w szczególności związanych z uciaźliwościami odorowymi dla ludzi,
 - b) prowadzenie gospodarki rolnej:
 - z nakazem gromadzenia gnojówki i gnojowicy w zbiornikach szczelnych, zakaz niekontrolowanego odprowadzania ciekłych odchodów zwierzęcych do gruntu,
 - w zabudowie zagrodowej, w której jest chów lub hodowla zwierząt, obowiązek zastosowania rozwiązań wynikających z przepisów odrębnych,
 - zakaz odprowadzania płynnych odchodów zwierzęcych oraz odsiaków z obornika do zbiorników bezodpływowych, w których gromadzone są ścieki bytowe.
2. Obszary objęte planem znajdują się poza formami ochrony przyrody objętymi ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych.
 3. Ustala się ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin), w zasięgu którego zlokalizowane są wszystkie tereny objęte planem, a na obszarach których obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące ochrony wód podziemnych; jednocześnie ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem.
 4. Dla terenów objętych planem oznaczonych symbolami 15.1KR, 15.1RNR, 15.1RZM, 28.1UK ustala się ochronę planistyczną w granicach fragmentu korytarza ekologicznego „Dolina Dolnego Wieprza” GKPdC-3A polegającą na:
 - 1) zachowaniu ciągłej struktury przestrzennej wiążącej ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne przestrzenie zieleni, fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) i wybrane tereny zainwestowania wiejskiego o ograniczonej zabudowie;
 - 2) respektowaniu funkcji ekologicznych, poprzez nieingerowanie zabudową kubaturową w wartościową zieleni;
 - 3) zagospodarowaniu terenów w sposób nie utrudniający czynnej lub biernej migracji zwierząt i roślin.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 9.

1. Ustala się zasady kształtowania krajobrazu poprzez:
 - 1) określanie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 3 Ustalenia szczegółowe Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, jako elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe i walory estetyczno-widokowe;
 - 2) uwzględnienie kompozycji zieleni średniej lub wysokiej o charakterze krajobrazowym w zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod zabudowę.
2. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, który dla województwa lubelskiego nie został sporządzony.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10.

1. Na obszarach objętych planem miejscowym nie występują tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, tereny krajobrazów kulturowych wymagających ochrony przed przekształceniem, tereny i obiekty objęte ochroną, jako dobra kultury współczesnej.
2. Obszar funkcjonalny oznaczony symbolem 12.1RZM znajduje się częściowo w zabytkowym układzie urbanistycznym Osady Michów objętym planistyczną ochroną konserwatorską, gdzie obowiązuje tradycyjny sposób kształtowania przestrzeni urbanistycznej poprzez utrzymanie historycznej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.
3. Obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11.

1. Na obszarach objętych planem miejscowym nie występują obszary przestrzeni publicznej wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
2. Wyznacza się obszary przestrzeni publicznej i ogólnodostępnej, obejmujące teren drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD i teren usług kultury i rozrywki oznaczony symbolem UK.
3. Ustala się dla terenu o którym mowa w ust. 2 obowiązek:
 - 1) zapewnienia ogólnodostępności;
 - 2) dostosowania terenów i projektowanej zabudowy do potrzeb osób niepełnosprawnych z ograniczeniami ruchowymi, a także lokalizowanie małej architektury w sposób umożliwiający przejazd wózka inwalidzkiego, w miejscach ogólnodostępnych stosowanie rozwiązań jednopoziomowych lub pochylni i wind, likwidację progów wysokościowych, odpowiednie lokalizowanie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz stosowanie elementów orientacji dla osób niewidomych i niedowidzących;
 - 3) wyposażenie w elementy detalu urbanistycznego podnoszące jakość użytkową i estetyczną przestrzeni.
4. Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 2, zgodnie z ustaleniami Rozdziału 3 oraz pkt 1:
 - 1) maksymalna wysokość obiektów budowlanych:
 - a) słupów oświetlenia ulicznego – 10,0 m,
 - b) słupów elektroenergetycznych średniego napięcia – 15,0 m.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 12.

1. W granicach obszarów objętych planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego, nie ma ustanowionych stref ochronnych ujęć wody ani obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów i ze względu na brak takich uwarunkowań nie określa się granic i sposobów ich zagospodarowania.
2. Wskazuje się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów i ustaleń niniejszej uchwały dla:
 - 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin) znajdującego się we wszystkich terenach objętych planem;
 - 2) terenu i obszaru górniczego Gołąb II Pole A4 ustanowionych dla udokumentowanego złoża „Gołąb II” znajdującego się w terenie oznaczonym symbolem 3.1G.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym **§13.**

1. W granicach planu nie określa się granic terenów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
2. Ustala się następujące ogólne zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości z zastrzeżeniem ust. 3 i 4:
 - 1) minimalna powierzchnia działek, dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) MNW - 600 m²,
 - b) ML - 1500 m²,
 - c) UK - 600 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działek dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) MNW – 16,0 m,
 - b) ML – 20,0 m,
 - c) UK – 16,0 m;
 - 3) kąt nachylenia granic działek do pasa drogowego nie powinien być mniejszy niż 45°.
3. Dla terenów pozostałych przeznaczeń dopuszcza się wyznaczenie działek o wielkościach niezbędnych dla ich realizacji tj.: powierzchni min. 2 m² i szerokości frontu min. 1,0 m.
4. Warunki, o których mowa w ust. 2 i 3 nie dotyczą terenów komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej, a także terenów oznaczonych symbolami RNR, RZM, dla których zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości mogą odbywać się tylko zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W przypadku scaleń i podziałów nieruchomości, należy dostosować granice nieruchomości do linii rozgraniczających terenu; ustala się możliwość tworzenia działek będących wielokrotnością działek, o których mowa w ust. 2.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, **w tym zakaz zabudowy**

§ 14.

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - 1) w granicach występowania obszaru i terenu górniczego Gołąb II Pole A4, obowiązują zasady eksploatacji złoża zgodnie z wydaną koncesją, a po zakończeniu wydobywania obowiązuje przeprowadzenie rekultywacji terenu;
 - 2) dla udokumentowanego złoża „Gołąb II”:
 - a) po zakończeniu eksploatacji teren podlega rekultywacji zgodnie z zasadami ustalonymi w oparciu o obowiązujące w tym zakresie przepisy odrębne,
 - b) w trakcie robót eksploatacyjnych stosować właściwe środki zapobiegawcze celem wyeliminowania potencjalnych zagrożeń geotechnicznych (osuwisk) oraz oddziaływań ponadnormatywnych (emisji do powietrza i hałasu),
 - c) wyklucza się składowanie odpadów komunalnych oraz ich odzysk i unieszkodliwianie,

- d) odpady wydobywcze i przeróbcze unieszkodliwiać i zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) składowanie odpadów niebezpiecznych regulują przepisy odrębne;
- 3) nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów i kształtowaniu zabudowy położonej w sąsiedztwie urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zachowaniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawa budowlanego i warunkami technicznymi usytuowania danej sieci, w tym konieczności, z zastrzeżeniem pkt 5, uwzględnienia wskazanych rysunkiem planu pasów technologicznych napowietrznych infrastruktury elektroenergetycznej oraz nie wskazanych rysunkiem planu stref kontrolowanych od gazociągów dla:
 - a) urządzeń elektroenergetycznych przy lokalizacji zabudowy, jako stref wolnych od zabudowy:
 - dla linii napowietrznej SN 15kV – pas 15,0 m (po 7,5 m od osi linii),
 - dla linii napowietrznej nN 0,4kV – pas 5,0 m (po 2,5 m od osi linii),
 - dla linii kablowej SN 15kV – pas 2,0 m (po 1,0 m od osi linii),
 - dla linii kablowej nN 0,4 kV – pas 1,0 m (po 0,5 m od osi linii),
 - b) gazociągu średnioprężnego i niskoprężnego przy lokalizacji zabudowy, jako stref wolnych od zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w pasach technologicznych napowietrznej infrastruktury elektroenergetycznej oraz w strefie kontrolowanej infrastruktury gazowej ustala się:
 - a) obowiązek lokalizowania obiektów budowlanych z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - b) zakaz prowadzenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na integralność sieci elektroenergetycznej i gazowej wysokiego ciśnienia, w tym w szczególności sadzenia drzew i krzewów,
 - c) nakaz zapewnienia dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej w celu dokonywania prac eksploatacyjnych;
- 5) w przypadku likwidacji napowietrznej infrastruktury elektroenergetycznej, ustalenia dotyczące wskazanych na rysunkach planów pasów technologicznych nie obowiązują;
- 6) dla terenu oznaczonego symbolem 3.1ML obowiązek nasadzenia zieleni izolacyjnej, w formie pasa o szerokości minimum 5,0 metrów, o strukturze wielopiętrowej, także zimozielonej;
- 7) nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w sąsiedztwie urządzeń melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszej uchwały;
- 8) realizację inwestycji w sposób niepowodujący zniszczenia oraz pogorszenia działania systemu melioracji wodnych z zastrzeżeniem, iż dopuszcza się jego likwidację lub przebudowę przy zachowaniu zrównoważonych stosunków wodnych w terenach objętych planem i w jego otoczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w terenach przeznaczonych na cele nierolnicze przed realizacją inwestycji obowiązuje dokonanie likwidacji, przebudowy lub zmiany przebiegu istniejących urządzeń melioracji wodnych przy zachowaniu zrównoważonych stosunków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2. Ustala się zakaz zabudowy dla:
 - 1) terenu oznaczonego symbolem 3.1G z dopuszczeniem dróg wewnętrznych oraz urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją złoża;
 - 2) budowy zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, nowych inwestycji i zagospodarowania terenów w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
 - 3) biogazowni w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 4) zagospodarowania terenów na cele związane ze zbieraniem, przeładunkiem i przetwarzaniem odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych;
 - 5) terenów, które nie są przeznaczone pod zabudowę, z uwzględnieniem wyjątków ustalonych dla poszczególnych terenów w dalszych przepisach niniejszej uchwały.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury

technicznej

§15.

1. Obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem, w tym w zakresie połączeń z istniejącym układem drogowym lokalnym i ponadlokalnym, dla których zasady zagospodarowania określono w ustaleniach Rozdziału 3 uchwały ustala się poprzez:
 - 1) teren drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD, przeznaczonej pod poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi gminnej, a przebiegającej poza granicami planu miejscowego;
 - 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem KR.
2. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji terenów objętych planem poprzez:
 - 1) dopuszczenie zachowania, remontów, modernizacji i przebudowy istniejących w dniu uchwalenia planu, zjazdów i włączeń drogowej komunikacji wewnętrznej;
 - 2) rozbudowę układu komunikacyjnego o dojścia i dojazdy, ciągi piesze i tereny drogowej komunikacji wewnętrznej, o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m, pod warunkiem zapewnienia bezpieczeństwa użytkowników i zgodności z innymi ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi;
 - 3) obowiązek zachowania parametrów spełniających wymagania dróg pożarowych przy realizacji układu komunikacyjnego w granicach planu, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
 - 4) lokalizację chodników, dróg rowerowych, infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń uzbrojenia inżynieryjnego oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
 - 5) zakaz lokalizacji w pasach drogowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z potrzebami ruchu drogowego, za wyjątkiem wymienionych w pkt 4.
3. W obszarach objętych planem nie wyznacza się przebiegu dróg rowerowych. Realizacja dróg rowerowych z możliwością wykorzystania terenów przeznaczonych m.in. w niniejszej uchwale pod drogi.

§16.

1. Ustala się następujące zasady realizacji oraz minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
 - 1) minimalne wskaźniki miejsc postojowych dla:
 - a) budynków mieszkalnych 1 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie,
 - b) budynków letniskowych lub rekreacji indywidualnej 1 miejsce do parkowania na każdy dom lub obiekt rekreacji indywidualnej,
 - c) budynku usług kultury i rozrywki – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 70 m² powierzchni użytkowej budynku,
 - d) dla terenu górnictwa i wydobywania 1 miejsca do parkowania na 2 zatrudnionych, ale nie mniej niż 1 miejsce;
 - 2) minimalne wskaźniki miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową realizowanych w granicach działki budowlanej 1 miejsce na 1 budynek wyszczególnionych w pkt 1 lit c;
2. Ustala się realizację miejsc postojowych w formie:
 - 1) niezadaszonych miejsc postojowych;
 - 2) garaży wolnostojących;
 - 3) garaży wbudowanych w obiekt przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego.
3. Nakaz realizacji miejsc do parkowania wynikających z powyższych wskaźników na terenie działki budowlanej, na której realizowana będzie inwestycja.

§17.

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie uzbrojenia terenu:
 - 1) możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich

modernizacji, remontu, przebudowy, wymiany oraz zmiany ich przebiegu;

2) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej na terenach objętych planem w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowaną lub istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu, przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;

3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej obszarów z układem zewnętrznym poprzez przewody lokalizowane w obszarach planu zgodnie z ustaleniami pkt 1 i 2 oraz przewody zlokalizowane poza obszarem planu na terenach drogi głównej, drogi lokalnej i dróg dojazdowych;

4) dopuszczenie lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej, nie związanych z obsługą terenów objętych planem w sposób, który nie wykluczy możliwości zagospodarowania tych terenów zgodnie z ustaleniami planu;

5) obowiązek uwzględnienia przy zagospodarowaniu obszarów objętych planem uwarunkowań wynikających z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej (w tym nie wskazanej na rysunkach planu), poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowania obiektów od tych sieci; w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania terenu;

6) budowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury realizowaną w myśl przepisów prawa telekomunikacyjnego, w szczególności przepisów związanych z obronnością, bezpieczeństwem państwa oraz bezpieczeństwem i porządkiem publicznym, w zakresie telekomunikacji.

2. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:

1) z istniejącej sieci wodociągowej, zasilanej ze zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę, przebiegającej poza obszarami planu, poprzez istniejące i projektowane przyłącza do celów socjalno-bytowych, technologicznych, gospodarczych i przeciwpożarowych, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) wyposażenia wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania;

3) zapewnienie możliwości konserwacji, modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz budowy nowych odcinków, rozbudowy i przebudowy sieci w oparciu o systemy istniejące oraz związanych z nimi podziemnych i nadziemnych urządzeń;

4) minimalną średnicę przewodów sieci wodociągowej: Ø60 mm.

3. Ustala się zasady odprowadzania i oczyszczania ścieków:

1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej przebiegającej poza obszarem planu, poprzez indywidualne przyłączenie lub rozbudowę sieci kanalizacyjnej o minimalnej średnicy Ø150mm, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) możliwość odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem wywozu do oczyszczalni ścieków lub indywidualnych oczyszczalni ścieków dla terenów nie wyposażonych w sieć kanalizacji sanitarnej;

3) zapewnienie możliwości konserwacji, remontów i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz ewentualnej rozbudowy sieci w oparciu o systemy istniejące.

4. Ustala się zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) na tereny nieutwardzone stanowiące naturalny odbiornik wód opadowych;

2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji (np. poprzez rozsączanie w gruncie lub do zbiorników retencyjnych) lub odprowadzenie do cieków wodnych i rowów melioracyjnych;

3) minimalna średnica sieci kanalizacji deszczowej Ø150mm.

5. Ustala się zasady zaopatrzenia w elektroenergetykę:

1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i rozbudowywanych systemów sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;

2) dopuszczenie zasilania w energię elektryczną z urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych - paneli fotowoltaicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszczenie budowy nowych odcinków i rozbudowy istniejących odcinków sieci niskiego

i średniego napięcia oraz związanych z nimi podziemnych i nadziemnych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych, a także dopuszczenie możliwości ich konserwacji, modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń na zasadach określonych niniejszą uchwałą;

- 4) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych na kablowe, zmiany przebiegu linii elektroenergetycznych lub ich likwidację.
6. Ustala się zasady gospodarki odpadami polegające na zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiorki odpadów.
7. Ustala się zasady dotyczące infrastruktury telekomunikacyjnej polegające na budowie i rozbudowie sieci i urządzeń telekomunikacyjnych w układzie przewodowym i bezprzewodowym przy zachowaniu warunków zgodnie z przepisami odrębnymi jako inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.
8. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię ciepłą:
 - 1) stosowanie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła;
 - 2) docelowe stosowanie paliw niskoemisyjnych jako źródeł zaopatrzenia w ciepło (np. gaz, olej opałowy, biomasa itp.) – zmiany struktury zużycia nośników energii z węgla na gaz ziemny lub zastosowanie innych paliw niskoemisyjnych jako źródeł zaopatrzenia w ciepło;
 - 3) stosowanie systemów grzewczych z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii.
9. Ustala się zasady zaopatrzenia w gaz:
 - 1) dopuszczenie budowy nowych odcinków i rozbudowy istniejących odcinków sieci średniego i wysokiego ciśnienia, a także dopuszczenie możliwości ich konserwacji, modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń na zasadach określonych niniejszą uchwałą;
 - 2) docelowa gazyfikację terenu z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 3) z istniejących i projektowanych zbiorników gazu oraz sieci gazowych;
 - 4) minimalne średnica sieci gazowych Ø25 mm.
10. Ustala się zasady dotyczące systemu melioracji wodnych polegające na dopuszczenie prowadzenia robót inwestycyjnych, remontowych i konserwacyjnych na melioracyjnych urządzeniach, w tym także nie wskazanych na rysunkach planu, a znajdujących się w terenach objętych niniejszym planem, w zakresie niezbędnym do prawidłowego ich funkcjonowania, a wszelkie działania wykonywane w bezpośrednim sąsiedztwie tych urządzeń i cieków wodnych oraz roboty związane z przekroczeniem drogami lub liniowymi urządzeniami infrastruktury technicznej, należy przeprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§18.

Ustala się zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) w granicach obszarów objętych planem miejscowym obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych, w tym również obiektów tymczasowych służących prowadzeniu robót budowlanych związanych z zagospodarowaniem danego terenu.

Zasady lokalizacji inwestycji celu publicznego

§19.

Plan zezwala na realizację inwestycji celu publicznego polegających na urządzeniu terenu usług kultury i rozrywki zaliczanych do inwestycji celu publicznego, łączności publicznej, urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu, jako cele publiczne o znaczeniu lokalnym.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości

§ 20.

Ustala się stawki procentowe, na podstawie których określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości:

- 1) 30% - dla terenu oznaczonego symbolem MNW;
- 2) 30% - dla terenu oznaczonego symbolem ML;
- 3) 30% - dla terenu oznaczonego symbolem UK;
- 4) 30% - dla terenu oznaczonego symbolem G;
- 5) 30% - dla terenu oznaczonego symbolem RZM;
- 6) 1% - dla pozostałych terenów.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§21

1. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym Nr 1 symbolem 3.1ML, ustala się:
 - 1) przeznaczenie: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu: wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 0,4,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,5,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,2;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 9,5 m,
 - b) geometrię dachu: dachy o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia do 45° bez określenia minimalnego kąta nachylenia dachu, a zastosowanie dachu płaskiego w budynku letniskowym lub rekreacji indywidualnej wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez np. zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
 - c) gabaryty budynków: powierzchnia budynków letniskowych lub rekreacji indywidualnej do 180,0 m² z zastrzeżeniem, iż dla budynków z wbudowanym garażem do 200,0 m², a w przypadku budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie powierzchni budynków o 25%,
 - 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z poszanowaniem linii rozgraniczających terenu 1500 m² z zastrzeżeniem, iż powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdów do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
 - 5) nieprzekraczalną linię zabudowy – 6,0 m linii rozgraniczającej terenu przyległej do drogi gminnej, zlokalizowanej na terenie gminy sąsiedniej;
 - 6) obowiązek uwzględnienia wymagań odnośnie miejsc do parkowania zgodnie z §16 niniejszej uchwały;
 - 7) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §17 niniejszej uchwały;
 - 8) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:
 - a) położenia w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin),
 - b) nakazu wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej, o którym mowa w §14 ust. 1 pkt 6, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 9) obsługę komunikacyjną terenu z drogi gminnej znajdującej się poza granicami planu miejscowego na terenie gminy sąsiedniej (gm. Kamionka).

2. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym Nr 1 symbolem 3.1G, ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren górnictwa i wydobywania;
 - 2) eksploatację udokumentowanego złoża „Gołąb II” metoda odkrywkową na podstawie koncesji na wydobywanie kopaliny ze złoża, wydanej w trybie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;
 - 3) lokalizację zgodnie z planem zagospodarowania złoża oraz przepisami z zakresu prawa geologicznego i górniczego:
 - a) terenu i obszaru górniczego,
 - b) terenu obsługi technicznej w zależności od sposobu i postępu eksploatacyjnego,
 - c) tymczasowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 4;
 - 4) zakaz lokalizacji budynków;
 - 5) parametry i wskaźniki dla lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 5,0 m,
 - b) geometrię dachu: dowolne;
 - 6) nieprzekraczalną linię zabudowy – 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu przyległej do drogi zbiorczej oraz 6,0 m linii rozgraniczającej terenu przyległej do drogi gminnej, zlokalizowanej na terenie gminy sąsiedniej;
 - 7) obowiązek uwzględnienia wymagań odnośnie miejsc do parkowania zgodnie z §16 niniejszej uchwały;
 - 8) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §17 niniejszej uchwały;
 - 9) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:
 - a) położenia w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin),
 - b) lokalizacji udokumentowanego złoża „Gołąb II”,
 - c) lokalizacji terenu i obszaru górniczego;
 - 10) obsługę komunikacyjną terenu z drogi zbiorczej (w kategorii wojewódzkiej) znajdującej się poza granicami planu miejscowego.

§22.

1. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym Nr 2 symbolem 12.1RNR, ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren gruntów ornych oraz upraw;
 - 2) nakaz utrzymania funkcji rolniczej produkcyjnej;
 - 3) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
 - 4) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 5;
 - 5) zakaz zabudowy nie dotyczy:
 - a) infrastruktury technicznej jako obiektów liniowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
 - b) dojazdów i dojazdów do terenów rolniczych;
 - 6) nie występuje potrzeba określania minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy;
 - 7) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin).
2. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym Nr 2 symbolem 12.1RZM, ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 0,4,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy 0,6,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,4,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,20;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 7,0 m,
 - b) geometria dachu: jednospadowe, dwuspadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez

określania minimalnego kąta jego nachylenia;

- 4) linię zabudowy nieprzekraczalną - 2,5 m od linii rozgraniczających terenu przyległej do drogi zbiorczej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 5) obowiązek uwzględnienia wymagań w zakresie miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w §16 niniejszej uchwały;
- 6) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §17 niniejszej uchwały;
- 7) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w:
 - a) obszarze występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin),
 - b) we fragmencie w zabytkowym układzie urbanistycznym Osady Michów, o którym mowa w §10 ust. 2;
- 8) obsługę komunikacyjną terenu z drogi zbiorczej (w kategorii wojewódzkiej) znajdującej się poza granicami planu miejscowego.

§23.

1. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym Nr 3 symbolem 13.1MNW, ustala się:
 - 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 0,5,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy 0,75,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,4,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,25;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 9,5 m,
 - b) geometria dachu: symetryczne, o połaciach nachylonych pod kątem do 45°, przy czym zastosowanie płaskiego dachu w budynku mieszkalnym wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez np. zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
 - c) gabaryty budynków:
 - powierzchnia budynków mieszkalnych do 180,0 m² z zastrzeżeniem, iż dla budynków z wbudowanym garażem do 200,0 m², a w przypadku budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie powierzchni budynków o 25%,
 - powierzchnia budynków gospodarczych i garażowych do 75,0 m²;
 - 4) nieprzekraczalną linię zabudowy – 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu przyległej do terenu drogi dojazdowej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 5) obowiązek uwzględnienia wymagań w zakresie miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w §16 niniejszej uchwały;
 - 6) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §17 niniejszej uchwały;
 - 7) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin);
 - 8) obsługę komunikacyjną terenu bezpośrednio z drogi dojazdowej (w kategorii gminnej) znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem, z uwzględnieniem wskazanego na rysunku planu poszerzenia pasa drogowego terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 13.1KDD.
2. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym Nr 3 symbolem 13.1KDD, ustala się:
 - 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
 - 2) szerokość pasa drogowego – 3,5 m zgodnie z załącznikiem graficznym, stanowiąca poszerzenie pasa drogowego terenu drogi dojazdowej (w kategorii gminnej) z regularnej jego szerokości, znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem;
 - 3) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin).

§24.

1. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym Nr 4 symbolem 15.1KR, ustala się:
 - 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m, zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 3) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w:
 - a) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin),
 - b) Korytarzu Ekologicznym „Dolina Dolnego Wieprza” GKPdC-3,
 - c) ze wskazanego rysunkiem planu pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej linii średniego napięcia z zastrzeżeniem ustaleń §14 ust.1 pkt 5.
2. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym Nr 4 symbolami 15.1RNR, ustala się:
 - 1) przeznaczenie: teren gruntów ornych oraz upraw;
 - 2) nakaz zachowania funkcji rolniczej produkcyjnej;
 - 3) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
 - 4) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 5;
 - 5) zakaz zabudowy nie dotyczy:
 - a) budowli i urządzeń lokalizowanych wyłącznie na gruntach ornych oraz uprawach, a które nie wymagają pozwolenia na budowę i które służą wyłącznie produkcji rolniczej,
 - b) urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów liniowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
 - c) dojazdów i dojazdów do terenów rolniczych;
 - 6) dla dopuszczonej w pkt 5 realizacji budowli i urządzeń obowiązują maksymalne wskaźniki zagospodarowania i parametry zabudowy jak dla obiektów niewymagających pozwolenia na budowę wynikające z przepisów odrębnych, przy czym w przypadku braku ich określenia ustala się uzupełniające wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,9,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla 1 obiektu – 35m²,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy 6,0 m, z zastrzeżeniem ustaleń §11 ust. 4,
 - d) geometria dachu: płaski, jednospadowy, dwuspadowy z nachyleniem połaci pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia;
 - 7) nie występuje potrzeba określania minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
 - 8) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające:
 - a) z położenia w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin),
 - b) położenia w Korytarzu Ekologicznym „Dolina Dolnego Wieprza” GKPdC-3A,
 - c) ze wskazanego rysunkiem planu pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej linii średniego napięcia z zastrzeżeniem ustaleń §14 ust.1 pkt 5.
 3. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym Nr 4 symbolem 15.1RZM, ustala się:
 - 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,0,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy 1,5,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,3,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,55;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 9,5 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, kominów, budowli rolniczych i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,
 - b) geometria dachu: jednospadowe, dwuspadowe, czterospadowe, wielospadowe o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia, przy czym dla budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich, łączących wymienione funkcje dopuszcza

się również dachy łukowe,

c) gabaryty budynków:

- powierzchnia budynków mieszkalnych do 180,0 m² z zastrzeżeniem, iż dla budynków z wbudowanym garażem do 200,0 m², a w przypadku budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie powierzchni budynków o 25%,
- nie ustala się gabarytów dla pozostałych budynków z zakresu przeznaczenia określonego planem;

- 4) linię zabudowy nieprzekraczalną – 6,0 m od linii rozgraniczających terenu przyległej do drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 5) obowiązek uwzględnienia wymagań w zakresie miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w §16 niniejszej uchwały;
- 6) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §17 niniejszej uchwały;
- 7) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające:
 - a) z położenia w obszarze występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin),
 - b) położenia w Korytarzu Ekologicznym „Dolina Dolnego Wieprza” GKPdC-3A,
 - c) ze wskazanego rysunkiem planu pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej linii średniego napięcia z zastrzeżeniem ustaleń §14 ust.1 pkt 5;
- 8) obsługę komunikacyjną terenu z drogi dojazdowej (w kategorii gminnej) znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem.

§25.

Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym Nr 5 symbolem 28.1UK, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług kultury i rozrywki;
- 2) wskaźniki zagospodarowania:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,0,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,4,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,5;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 10,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów i innych,
 - b) geometria dachu: płaskie, dwuspadowe, czterospadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia;
- 4) nieprzekraczalną linię zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu przyległej do drogi dojazdowej oraz 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu przyległej do rowu, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z poszanowaniem linii rozgraniczających terenu 600 m² z zastrzeżeniem, iż powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdów do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
- 6) obowiązek uwzględnienia wymagań w zakresie miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w §16 niniejszej uchwały;
- 7) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §17 niniejszej uchwały;
- 8) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w:
 - a) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin),
 - b) Korytarzu Ekologicznym „Dolina Dolnego Wieprza” GKPdC-3A;
- 9) obsługę komunikacyjną terenu bezpośrednio z drogi dojazdowej (w kategorii gminnej) znajdującej się poza granicami planem.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§26.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michów.

§27.

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

Signature Not Verified

Przewodniczący Gminy

Zbigniew Gradziński; GMINA
MICHÓW

Data: 2026.05.28 08:54:47
CEST

