

---

**UCHWAŁA NR .../.../....  
RADY GMINY GŁUSK**

z dnia ..... r.

**w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego  
Gminy Głusk - etap I - obszar w miejscowości Kolonia Prawiedniki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust.1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z uchwałą Nr LIX/491/23 Rady Gminy Głusk z dnia 28 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Głusk, po stwierdzeniu, że nie zostają naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk, przyjętego uchwałą Nr LX/495/23 Rady Gminy Głusk z dnia 25 kwietnia 2023 roku w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1**

Uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Głusk - etap I - obszar w miejscowości Kolonia Prawiedniki, w granicach zgodnych z rysunkiem planu (załącznik nr 1) – zwany dalej planem (o powierzchni ok. 5,36 ha).

**§ 2**

1. Część tekstową planu stanowi treść niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały;
  - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
  - 3) 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;
  - 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 7 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 3**

1. Wyjaśnienia pojęć użytych w niniejszym planie:
  - 1) **infrastruktura techniczna** – to sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do: obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, 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;
  - 2) **linia rozgraniczająca** – linia ciągła wyznaczająca na rysunku planu granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia, poza którą zakazuje się sytuowania zabudowy; linia nie dotyczy następujących elementów:
    - a) balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, tarasów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m,
    - b) budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury telekomunikacyjnej;

- 
- 4) **plan** – plan, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
  - 5) **przepisy odrębne** – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
  - 6) **przeznaczenie terenu** – ustalony w planie sposób zagospodarowania terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem cyfrowo-literowym;
  - 7) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie, które przypisane zostało danemu terenowi jako dominujące;
  - 8) **przeznaczenie uzupełniające** – rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowe, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i może stanowić nie więcej niż 40% powierzchni zabudowy;
  - 9) **rysunek planu** – część graficzna planu, o którym mowa w §2 ust. 2 pkt 1 niniejszej uchwały;
  - 10) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
  - 11) **uciążliwości** – zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie ludzi albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza: hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie powierzchni ziemi oraz wód przekraczające wyznaczone przepisami odrębnymi standardy jakości środowiska;
  - 12) **usługi** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
  - 13) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, inne niż zagospodarowanie istniejące w dniu wejścia w życie planu, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji.
2. Pojęcia niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi lub zgodnie z ogólnie przyjętymi normami.

#### § 4

1. 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 cyfrowo-literowe) terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 5) granica obszaru dopuszczenia lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW wraz z granicą ich strefy ochronnej.
2. Elementy planu wynikające z przepisów odrębnych, oznaczone na rysunku planu:
  - 1) obszar w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 „Niecka Lubelska (Lublin)”;
  - 2) obszar w granicach Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
  - 3) obszar w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych "Prawiedniki".
3. Pozostałe umieszczone na rysunku planu elementy nie wymienione w ust. 1 i ust. 2 mają charakter informacyjny.

#### § 5

Oznaczenia cyfrowo-literowe dotyczące przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi użyte w niniejszym planie:

- 1) **1U** – teren usług;
- 2) **1U-P** – teren usług lub produkcji.

#### § 6

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się wprowadzania przeznaczenia terenu i zagospodarowania terenu innych niż określone w niniejszym planie;
-

- 
- 2) ustala się ograniczenia w realizacji zabudowy - poprzez ustalenie maksymalnych wskaźników powierzchni zabudowy oraz minimalnych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej;
  - 3) zakazuje się sytuowania obiektów i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane z ustalonym przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych;
  - 4) ustala się sytuowanie zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy.

#### § 7

Na obszarze objętym planem w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy a także w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) zakazuje się wprowadzania ścieków do gruntu, wód powierzchniowych i wód podziemnych;
- 2) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 „Niecka Lubelska (Lublin)”, w celu jego ochrony nakazuje się prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych i przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych;
- 3) zakazuje się budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury komunikacyjnej oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz inwestycji dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu;
- 5) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakazuje się ograniczenie uciążliwości powodowanych działalnością do granic działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 7) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 8

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach planu nie występują zabytki nieruchome oraz dobra kultury współczesnej, w związku z tym nie określa się zasad ich ochrony;
- 2) w przypadku odkrycia przedmiotu w trakcie prowadzonych robót budowlanych lub ziemnych co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, nakazuje się:
  - a) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
  - b) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
  - c) niezwłocznie zawiadomić o tym Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Głusk.

#### § 9

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
    - 1) ustala się zaopatrzenie zabudowy z istniejących i nowo realizowanych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
    - 2) ustala się utrzymanie przebiegów i lokalizacji istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej zlokalizowanych na obszarze objętym planem, zapewniając możliwość ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji;
    - 3) dopuszcza się możliwość realizacji nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem, pod warunkiem, że nie będą naruszać pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;
    - 4) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w przypadku ich kolizji z planowanymi nowymi obiektami, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  2. Zasady zaopatrzenia w wodę:
    - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę, za pośrednictwem zbiorczej sieci wodociągowej o przekroju nie mniejszym niż Ø32 mm oraz w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji budynku i
-

- 
- sposobu zagospodarowania działki;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie studni indywidualnych jako źródła zaopatrzenia w wodę.
  3. Zasady odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych oraz wód deszczowych:
    - 1) ustala się, aby docelowo wszystkie budynki posiadały przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji budynku i sposobu zagospodarowania działki do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu;
    - 2) do czasu podłączenia do zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do zbiorników bezodpływowych i wywóz ich zawartości do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu;
    - 3) ustala się odprowadzanie ścieków przemysłowych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, a w przypadku jej braku do zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - 4) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych: parkingów, dojazdów i dojazdów do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej po wcześniejszym podczyszczeniu z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
    - 5) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony w granicach poszczególnych działek budowlanych poprzez wykorzystanie naturalnej retencji (np. oczka wodne, zbiorniki retencyjne), zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi wprowadzania ścieków do środowiska, w tym z uwzględnieniem ochrony terenów sąsiednich i dróg przed zalewaniem oraz ochrony gleby, powierzchni ziemi, wód podziemnych i wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniem;
    - 6) do odprowadzania wód opadowych i roztopowych dopuszcza się sieć kanalizacji deszczowej o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing 160$  mm;
    - 7) do odprowadzania ścieków komunalnych dopuszcza się sieć kanalizacyjną o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing 90$  mm.
  4. Zasady zaopatrzenia w ciepło:
    - 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych kotłowni lub indywidualnych źródeł ciepła, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych;
    - 2) dopuszcza się wytwarzanie ciepła w indywidualnych lub zbiorowych źródłach ciepła zasilanych paliwami: stałymi, ciekłymi, gazowymi spalany w piecach niskoemisyjnych lub z odnawialnych źródeł energii lub zasilanych energią elektryczną.
  5. Zasady zaopatrzenia w gaz:
    - 1) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia wszystkich obiektów budowlanych w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;
    - 2) dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych oraz ich przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację;
    - 3) dla sieci gazowych, przyłączy i stacji gazowych należy zachować strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - 4) ustala się przekrój sieci gazowej - nie mniej niż  $\varnothing 25$  mm;
    - 5) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych systemów gazowniczych.
  6. Zasady gospodarowania odpadami: ustala się postępowanie z odpadami (w tym gromadzenie odpadów komunalnych) zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z przepisami prawa miejscowego w szczególności z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.
  7. Zasady zaopatrzenia w zakresie elektroenergetyki:
    - 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia oraz poprzez stacje rozdzielcze, transformatorowe oraz transformatorowo - rozdzielcze lub z alternatywnych źródeł energii;
    - 2) dopuszcza się realizację nowych sieci elektroenergetycznych, stacji rozdzielczych, transformatorowych oraz transformatorowo – rozdzielczych na całym obszarze objętym planem;
    - 3) dla sytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy.
  8. Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji: dopuszcza się lokalizację nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi.
-

- 
9. Zasady w zakresie ochrony przeciwpożarowej:
- 1) ustala się, że urządzenia wodociągowe muszą zapewniać możliwość korzystania z wody do celów przeciwpożarowych, do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) ustala się, że drogi powinny zapewniać warunki jakim powinny odpowiadać drogi pożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:
- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, lokalizowanie niewyznaczonych na rysunku planu urządzeń pomocniczych, niezbędnych dla obsługi terenu;
  - 2) ustala się miejsca parkingowe na własnej działce zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) ustala się realizację miejsc parkingowych w ilości wyliczonej według następujących wskaźników:
    - a) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
    - b) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach;
  - 4) ustala się realizację miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniej niż 1 na każde pełne 15 miejsc o których mowa w pkt 3;
  - 5) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami 1U i 1U-P z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu, oznaczonej na rysunku planu - załączniku Nr 1 informacyjnie jako "droga powiatowa";
  - 6) dopuszcza się obsługę działek budowlanych poprzez dojścia i dojazdy położone poza granicami planu.

#### **§ 10**

1. W zakresie podziału terenu na działki budowlane:
  - 1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
    - a) nie mniej niż 800 m<sup>2</sup> w granicach terenu oznaczonego symbolem 1U,
    - b) nie mniej niż 1500 m<sup>2</sup> w granicach terenu oznaczonego symbolem 1U-P, co nie dotyczy w przypadku lokalizacji zabudowy usługowej;
    - c) nie mniej niż 800 m<sup>2</sup> w granicach terenu oznaczonego symbolem 1U-P w przypadku lokalizacji zabudowy usługowej.
  - 2) dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki w przypadku przeznaczenia jej pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia terenu pod dojazdy lub w celu poprawy warunków zagospodarowania sąsiedniej nieruchomości
2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
  - 1) nie wyznacza się terenów wymagających scaleń nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 2) w przypadku scaleń nieruchomości dokonywanych na wniosek właściciela bądź właścicieli nieruchomości ustala się:
    - a) minimalną powierzchnię działki: 1500 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalną szerokość frontu działki: 20 m,
    - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 30°.

#### **§ 11**

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 „Niecka Lubelska (Lublin)”;
  - 2) cały obszar planu znajduje się w granicach Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
-

- 
- 3) w granicach obszarów, o których mowa w pkt 1 i 2 obowiązują nakazy, zakazy, ograniczenia i odstępstwa wynikające z przepisów odrębnych;
  - 4) cały obszar planu znajduje się w strefie ochronny pośredniej ujęcia wód podziemnych „Prawiedniki”, w której obowiązują zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 12

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy;
- 2) na terenach, o których mowa w pkt 1 zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

## Rozdział 2

### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

## § 13

Dla **terenu usług** oznaczonego symbolem **1U** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi.
  2. Przeznaczenie uzupełniające: produkcja energii z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW (jako produkcja energii na własne potrzeby oraz mikroinstalacje).
  3. Przeznaczenie wykluczone: usługi handlu wielkopowierzchniowego, usługi turystyki, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi nauki i edukacji, usługi sportu i rekreacji, usługi kultury i rozrywki, usługi kultu religijnego, usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego, produkcja energii z instalacji wykorzystujących siłę wiatru (elektrownie wiatrowe) oraz produkcja energii z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.
  4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - 1) dopuszcza się lokalizację dojazdów;
    - 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
    - 3) typ zabudowy: nie określa się;
    - 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 70%;
    - 5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 10% i nie mniej niż 25% w przypadku lokalizacji usług publicznych;
    - 6) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 2,5;
    - 7) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 15,0 m i nie więcej niż cztery kondygnacje nadziemne;
    - 8) kształt dachu: nie określa się;
    - 9) kąt nachylenia połaci dachowych: do 40°;
    - 10) pokrycie dachu: nie określa się;
    - 11) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania: zgodnie z ustaleniami § 9;
    - 12) sposób realizacji miejsc do parkowania: garaże wolnostojące i wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe;
    - 13) miejsca do parkowania należy lokalizować na terenie działki budowlanej.
  5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami § 9.
  6. Ustala się, że granica obszaru dopuszczenia lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW wraz z granicą ich strefy ochronnej mieści się w granicach terenu oznaczonego symbolem 1U.
  7. W granicach obszaru ze strefą ochronną, o których mowa w ust. 6 obowiązuje:
    - 1) maksymalna wysokość paneli fotowoltaicznych na budynkach – 3 m, licząc od pokrycia dachu;
-

- 
- 2) maksymalna wysokość instalacji wolnostojącej – 7 m;
  - 3) lokalizacja urządzeń i instalacji fotowoltaicznych z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - 4) zagospodarowanie elektrowni słonecznych w sposób nie powodujący przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza granice terenu do którego użytkownik posiada tytuł prawny.

#### § 14

Dla terenu usług lub produkcji oznaczonego symbolem **1U-P** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi, produkcja przemysłowa, składy i magazyny.
  2. Przeznaczenie uzupełniające: produkcja energii z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW (jako produkcja energii na własne potrzeby oraz mikroinstalacje).
  3. Przeznaczenie wykluczone: usługi handlu wielkopowierzchniowego, usługi turystyki, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi nauki i edukacji, usługi sportu i rekreacji, usługi kultury i rozrywki, usługi kultu religijnego, usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego, produkcja energii z instalacji wykorzystujących siłę wiatru (elektrownie wiatrowe) oraz produkcja energii z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, przemysł portowy.
  4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - 1) dopuszcza się lokalizację dojazdów;
    - 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
    - 3) typ zabudowy: nie określa się;
    - 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 70%;
    - 5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 10%;
    - 6) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 2,5;
    - 7) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 15,0 m i nie więcej niż cztery kondygnacje nadziemne;
    - 8) kształt dachu: nie określa się;
    - 9) kąt nachylenia połaci dachowych: do 40°;
    - 10) pokrycie dachu: nie określa się;
    - 11) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania: zgodnie z ustaleniami § 9;
    - 12) sposób realizacji miejsc do parkowania: garaże wolnostojące i wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe;
    - 13) miejsca do parkowania należy lokalizować na terenie działki budowlanej.
  5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami § 9.
  6. Ustala się, że granica obszaru dopuszczenia lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW wraz z granicą ich strefy ochronnej mieści się w granicach terenu oznaczonego symbolem 1U-P.
  7. W granicach obszaru ze strefą ochronną, o których mowa w ust. 6 obowiązuje:
    - 1) maksymalna wysokość paneli fotowoltaicznych na budynkach – 3 m, licząc od pokrycia dachu;
    - 2) maksymalna wysokość instalacji wolnostojącej – 7 m;
    - 3) lokalizacja urządzeń i instalacji fotowoltaicznych z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
    - 4) zagospodarowanie elektrowni słonecznych w sposób nie powodujący przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza granice terenu do którego użytkownik posiada tytuł prawny.
-

---

Rozdział 3  
USTALENIA KOŃCOWE

**§ 15**

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, ustala się w wysokości:

- 1) 15% – dla terenu oznaczonego symbolem 1U;
- 2) 20% – dla terenu oznaczonego symbolem 1U-P.

**§ 16**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Głusk.

**§ 17**

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

Przewodnicząca Rady Gminy Głusk

.....

---



---

**UZASADNIENIE**  
**PROJEKTU UCHWAŁY**  
**Rady Gminy Głusk**

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego  
Gminy Głusk - etap I - obszar w miejscowości Kolonia Prawiedniki

Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Głusk - etap I - obszar w miejscowości Kolonia Prawiedniki sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr LIX/491/23 Rady Gminy Głusk z dnia 28 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Głusk, która w swoim brzmieniu dopuszcza etapowe opracowanie i uchwalenie projektu planu.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęte w projekcie planu rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne wynikają z ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk.

Projekt planu miejscowego obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym Kolonia Prawiedniki, przedstawiony na załączniku graficznym do uchwały (załączniki nr 1). Ustalenia projektu planu dla terenów w granicach określonych na wyżej wymienionym załączniku zawarte są w części tekstowej uchwały.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym: ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2021 poz. 2404). Procedura sporządzania projektu planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, została w pełni uwzględniona, a terminy dotrzymane.

*Projekt planu uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej oraz wszystkie niezbędne, wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne.*

**SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4**  
**USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Głusk - etap I - obszar w miejscowości Kolonia Prawiedniki sporządzony został z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności z:

1) wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez ustalenie zapisów dotyczących m.in. nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodnie z zasadami urbanistyki i architektury. W ramach planu wprowadzono ustalenia dotyczące m.in.: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnej linii zabudowy, przeznaczenia terenów, zasad podziału terenów na działki budowlane, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów

---

---

kształtowania zabudowy, zasad obsługi w zakresie komunikacji, zasad realizacji infrastruktury technicznej;

2) walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;

3) wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

a) wymagania ochrony środowiska zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, dopuszczalnych poziomów hałasu, wprowadzenie nakazu zachowania standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi, a także poprzez zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii, o których mowa w przepisach odrębnych,

b) w trakcie sporządzania przedmiotowego projektu planu miejscowego nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody, o której mowa w:

- art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,

- art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,

c) w granicach planu nie występują tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z tym nie określa się sposobu ich zagospodarowania,

d) wymagania w zakresie gospodarowania wodami i ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, w tym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 „Niecka Lubelska (Lublin)”, w którego zasięgu znajdują się tereny objęte projektem planu poprzez ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) dla terenu objętego planem położonym w granicach Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują nakazy, zakazy, ograniczenia i odstępstwa wynikające z przepisów odrębnych;

4) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie wprowadzono ustaleń w zakresie ich ochrony;

5) wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzebami osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami:

a) poprzez zapisy zawierające ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia,

b) potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez zapisy dotyczące uwzględnienia potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami na terenach o charakterze ogólnodostępnym oraz realizacji miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych. Wolorami ekonomicznymi przestrzeni jest położenie obszaru objętego planem w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zurbanizowanych. Niezagospodarowana część obszaru graniczy z istniejącą zabudową usługową i produkcyjną, co umożliwi dalszą rozbudowę sieci infrastruktury technicznej i dróg mogących obsłużyć nowe tereny budowlane. Teren przeznaczony w planie pod nową zabudowę przyniesie wpływ do budżetu gminy z tytułu podatków od

---

---

nieruchomości i opłaty planistycznej. Wskutek uchwalenia planu nie przewiduje się wydatków z budżetu gminy związanych z wykupem terenów pod cele publiczne, związanych z realizacją dróg publicznych oraz budową infrastruktury technicznej. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu wykazała potencjalne dochody budżetu gminy;

7) prawem własności, wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę, w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego oraz poprzez przeznaczenie terenu zgodnie z sygnalizowaną wolą właścicieli działek;

8) potrzebami interesu publicznego, a także potrzebami w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez sformułowanie zapisów dotyczących istniejącej i projektowanej sieci infrastruktury technicznej;

9) sporządzony projekt planu nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia w granicach opracowania planu, w związku z tym potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa nie wymagały określania w planie;

*10) zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:*

*a) Wójt Gminy Głusk po podjęciu przez Radę Gminy Głusk uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w dniu ..... ogłosił w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Głusk o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,*

*b) projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od ..... r. do ..... r. W trakcie trwania wyłożenia, w dniu ..... r. w Urzędzie Gminy Głusk zorganizowana została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia ..... r. W określonym terminie do projektu planu wpłynęło .....pism z uwagami, które zostały poddane szczegółowej analizie pod kątem możliwości ich uwzględnienia, a następnie zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Głusk. W całości uwzględniono ..... uwagi, częściowo nie uwzględniono ..... uwag, zaś ..... uwag zostało nieuwzględnionych w całości.*

11) zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Głusk i stronie internetowej Urzędu Gminy Głusk oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Głusk;

12) potrzebami zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody – w projekcie planu ustalono zaopatrzenie zabudowy z istniejących i nowo realizowanych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu uwzględniono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych projektem planu, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Przeznaczenie terenów określone w projekcie planu nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk i jednocześnie zaspokajają zapotrzebowania na tereny inwestycyjne. W przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Obszary objęte projektem planu położone są w zdecydowanej większości zasięgu

---

---

istniejącej sieci komunikacyjnej, transportu publicznego samochodowego oraz infrastruktury technicznej.

Działania planistyczne mają na celu wprowadzenie jasnych reguł i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponadto przyjęte rozwiązania projektowe, w tym szczegółowe zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów i obiektów budowlanych, zapewnią możliwość sukcesywnego zagospodarowania terenu, zgodnego z wymogami ładu przestrzennego.

#### ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

W wyniku przeprowadzonej przez Wójta Gminy Głusk oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Głusk, stwierdzono częściową nieaktualność Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Głusk przyjętego uchwałą Nr XXIII/169/2000 Rady Gminy Głusk z dnia 6 kwietnia 2000 r. zmienionego uchwałą Nr XXV/184/2000 z dnia 18 maja 2000 r. - reasumpcja oraz potrzebę podjęcia działań zmierzających do jego zmiany. Ponadto w ww. uchwale stwierdzono potrzebę zakończenia rozpoczętych procedur planistycznych, a także dopuszczono zmianą pozostałych planów miejscowych obowiązujących na terenie gminy. Ustalenia niniejszego projektu planu miejscowego nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk.

#### WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Uchwalenie planu miejscowego wywołuje potencjalne skutki finansowe. Zgodnie z prognozą skutków finansowych opracowaną do przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje się w okresie 15 lat od uchwalenia planu potencjalne dochody budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości oraz z tytułu opłaty planistycznej. Prognoza na okres 15 lat od uchwalenia planu nie wykazała wydatków z budżetu gminy związanych z: wykupem gruntów pod realizację celów publicznych, budową infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej i kanalizacyjnej) oraz realizacją dróg publicznych. W związku z tym uchwalenie i realizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miała korzystny wpływ na budżet gminy. Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, więc faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie. Projekt przedmiotowego planu miejscowego spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy Głusk do uchwalenia. Plan po uchwaleniu i publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.

---