



REGENERATIVE ARCHITECTURE & PLANNING

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GŁUSK - ETAP II

DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCI KALINÓWKA

zmiana planu miejscowego uchwalonego przez Radę Gminy Głusk
uchwałą NR XII/95/15 z dn. 17.09.2015 r.

(Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dn. 28 października 2015 r., poz. 3239)

WYKONANO W PRACOWNI PROJEKTOWEJ:

RE:PLAN architektura & urbanistyka

dr inż. arch. Anna Sawicka
ul. Niccolo Paganiniego 9/255, 20-850 Lublin
NIP 714 195 72 64, REGON 061578438
smart_design@prokonto.pl,
tel. +48 516 081 842

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

dr inż. arch. Anna Sawicka - główna projektantka
mgr inż. Marta Borowik - ochrona środowiska
dr mgr inż. Łukasz Chabudziński - ekspert GIS

Lublin 2025

UCHWAŁA NR /..... /.....

Rady Gminy Głusk

z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Głusk - etap II
dla obszaru położonego w miejscowości Kalinówka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 15, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr LIX/491/23 Rady Gminy Głusk z dnia 28 marca 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk, po stwierdzeniu że niniejsza zmiana planu jest zgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głusk zatwierdzonego uchwałą nr LX/495/23 Rady Gminy Głusk z dnia 25 kwietnia 2023 r. uchwała się co następuje:

**ROZDZIAŁ 1
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego 0007 KALINÓWKA, położonego w północno - zachodniej części Gminy Głusk, dla działek ewid. nr 8/1, 8/5, 8/10, 8/11, 8/12, 8/13, 8/14, 8/15, 8/24, 8/25, 8/26, 8/27, 8/28, 8/30, 8/31, 8/32, 538.
2. Obszar objęty zmianą planu obejmuje powierzchnię ok. 2,7 ha.
3. Granice obszaru objętego zmianą planu, o którym mowa w ust. 1, zaznaczono na rysunku planu stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.
4. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są następujące załączniki:
 - 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1,
 - 2) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2,
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3,
 - 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w formie elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4, obejmujące:
 - lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych,
 - atrybuty zawierające informacje o akcie,

- część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

5. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu,

6. Na obszarze planu nie występują okoliczności, które uzasadniają ustalanie:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów 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.

§ 2

1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1/ **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2/ **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 3/ **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach określonych w § 1 ust. 1 – 3 przedstawiony na rysunku planu;
- 4/ **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i numerycznym;
- 5/ **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie będące bazową formą zagospodarowania terenu oraz funkcją obiektów z nim związanych, przy czym powierzchnia

zabudowy budynków o przeznaczeniu podstawowym obejmuje minimum 50% sumy powierzchni zabudowy wszystkich obiektów na działce budowlanej;

- 6/ **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które stanowi funkcję komplementarną dla przeznaczenia podstawowego, uzupełnia je lub wzbogaca i nie występuje samodzielnie na danym terenie; zasady dla wprowadzania przeznaczenia uzupełniającego określa się w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu, przy czym powierzchnia zabudowy budynków o przeznaczeniu uzupełniającym obejmuje maksimum 50% sumy powierzchni zabudowy wszystkich obiektów na działce budowlanej;
- 7/ **przeznaczeniu równorzędnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu, które są równoważne i mogą być realizowane w dowolnych proporcjach lub zamiennie w zakresie sposobu zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych;
- 8/ **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych oraz niniejszej uchwały;
- 9/ **szerokości frontu działki** - należy przez to rozumieć wymiar granicy działki przylegającej do drogi publicznej lub ogólnodostępnej drogi wewnętrznej tj. granicy przylegającej bezpośrednio do drogi, która zapewnia dojazd do działki budowlanej;
- 10/ **szerokości frontu budynku** - należy przez to rozumieć wymiar elewacji frontowej budynku od frontu działki, a tym samym od drogi, która zapewnia dojazd do działki budowlanej;
- 11/ **elewacji frontowej budynku** - należy przez to rozumieć ścianę osłonową lub konstrukcyjną wraz ze wszystkimi występującymi na niej elementami i detalami wykończenia, będącą elewacją eksponowaną budynku zwróconą w kierunku frontu działki;
- 12/ **zabudowie** - należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków o funkcji określonej niniejszym planem, przy czym zabudowy nie stanowią budowle, obiekty małej architektury oraz obiekty liniowe;
- 13/ **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć część powierzchni działki budowlanej, na której usytuowano budynek lub budynki w stanie wykończonym, mierzoną przez rzut wymiarów zewnętrznych budynku wszystkich kondygnacji na powierzchnię terenu, obliczany według wskaźników powierzchniowych i kubaturowych określonych w Polskiej Normie PN-ISO 9836:2015-12 z późn. zm.;
- 14/ **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy określonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów do powierzchni działki lub terenu inwestycji budowlanej wyrażony w procentach, obliczany według wskaźników powierzchniowych i kubaturowych określonych w Polskiej Normie PN-ISO 9836:2015-12 z późn. zm.;
- 15/ **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków znajdujących się na działce lub terenie inwestycji do powierzchni działki lub terenu inwestycji, obliczany według Polskiej Normy PN-ISO 9836:2015-12 z późn. zm.;
- 16/ **powierzchni użytkowej budynku** - należy przez to rozumieć część powierzchni netto budynku lub lokalu, która odpowiada celom zgodnym z przeznaczeniem i funkcją budynku, obliczany według wskaźników powierzchniowych i kubaturowych określonych w Polskiej Normie PN-ISO 9836:2015-12 z późn. zm.;
- 17/ **pełnej kondygnacji** - należy przez to rozumieć kondygnację powtarzalną budynku, która ma regularną użytkową wysokość na całej powierzchni, a jej ściany zewnętrzne tworzą płaszczyznę elewacji;

- 18/ **niepełnej kondygnacji** - należy przez to rozumieć najwyższą kondygnację budynku, której powierzchnia użytkowa jest ograniczona względem średniej powierzchni powtarzalnych kondygnacji budynku, a ściany zewnętrzne tworzą niepełną, ograniczoną geometrią dachu, lub wycofaną płaszczyznę elewacji tj. poddasze lub kondygnację loftową (wycofaną od głównej płaszczyzny elewacji);
- 19/ **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych wynosi mniej niż 15°;
- 20/ **dachu spadowym** - należy przez to rozumieć dach składający się z dwóch lub więcej połaci dachowych, których kąt nachylenia wynosi od 15° do 45°;
- 21/ **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się realizację zabudowy;
- 22/ **maksymalnej wysokości budynku** - należy przez to rozumieć wysokość, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225), przy czym ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów mogą określać wysokość budynku do gzymsu / attyki lub do kalenicy dachu budynku;
- 23/ **usługach** - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, prowadzoną na terenie, w obiektach wolnostojących lub w lokalach użytkowych wbudowanych, z wykluczeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000 m²;
- 24/ **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu potrzeb ludności, niezaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodujące przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący usługi posiada tytuł prawny; zakres usług nieuciążliwych nie obejmuje np. domów weselnych, usług generujących hałas i zanieczyszczenia np. wulkanizację, warsztaty, wpływające negatywnie na komfort innych użytkowników oraz charakter funkcji zabudowy w sąsiedztwie;
- 25/ **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć powierzchnię, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225),
- 26/ **aktywnej powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć powierzchnię biologicznie czynną w 100% naturalną, nie zastępowaną żwirem lub innymi substytutami, o funkcjach ekologicznych i użytkowych tj. absorpcja wód opadowych i roztopowych, wchłanianie zanieczyszczeń, redukcja temperatury / nagrzewania otaczających powierzchni utwardzonych, zacienianie, estetyka zagospodarowania przestrzeni;
- 27/ **inwestycji** - należy przez to rozumieć budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę albo remont obiektu budowlanego, zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, a także realizację elementów zagospodarowania terenu;
- 28/ **modernizacji** - należy przez to rozumieć odnowę, unowocześnienie, trwałe ulepszenie i dostosowanie budynków do bieżących standardów i wymagań technicznych, podwyższenie jakości, wydajności, parametrów budynku, obiektu budowlanego, obiektu małej architektury lub obiektu infrastruktury technicznej;
- 29/ **adaptacji** - należy przez to rozumieć zmianę dotychczasowego przeznaczenia i przystosowanie do nowych funkcji budynku z uwzględnieniem działań tj. modernizacja, rozbudowa, przebudowa lub nadbudowa;

- 30/ **urządzeniach infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć urządzenia tj. przewody i urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe telekomunikacyjne itp.;
- 31/ **urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub elementy stanowiące wyposażenie terenu;
- 32/ **zieleni towarzyszącej** - należy przez to rozumieć zielen realizowaną na działce budowlanej lub na terenie drogi publicznej, w ramach inwestycji, która stanowi teren zieleni o funkcjach ekologicznych oraz użytkowych;
- 33/ **retencji wód opadowych** - należy przez to rozumieć zapewnienie prawidłowej absorpcji wód opadowych przez zapewnienie warunków naturalnych oraz stosowanie rozwiązań małej retencji, odwodnienia budynków i terenu, a także zagospodarowanie wód opadowych z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami poprzez gromadzenie wód opadowych w zbiornikach wodnych i w gruncie w celu regulacji obiegu wody w otoczeniu;
- 34/ **zrównoważonej mobilności** - należy przez to rozumieć zrównoważone formy przemieszczania się tj. pieszo, rowerem, środkami mikromobilności, środkami transportu publicznego, oraz innymi formami ograniczającymi negatywny wpływ na środowisko i ograniczającymi terenochłonność dróg kołowych;
- 35/ **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji i organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie.

§ 3

1. Obowiązującymi ustaleniami oznaczonymi graficznie na rysunku planu są:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) symbole literowe i numeryczne określające funkcje przeznaczenia terenów;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) oś spływu wód opadowych i roztopowych wyznaczona na podstawie wyników *Analizy urbanistycznej rzeźby terenu na obszarze ESOCH dla obszaru położonego w miejscowości Kalinówka objętego projektem mpzp Gminy Głusk etap II*;
 - 6) strefa spływu wód opadowych i roztopowych SSW wyznaczona na podstawie *Analizy urbanistycznej rzeźby terenu na obszarze ESOCH dla obszaru położonego w miejscowości Kalinówka objętego projektem mpzp Gminy Głusk etap II*;
 - 7) granice systemu ESOCH Gminy Głusk wyznaczone na podstawie obowiązującego studium.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 4

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem literowym oraz przyporządkowanym numerem terenu:
 - 1) **KDD** → symbol oznaczenia terenu klasy drogi dojazdowej i kategorii drogi gminnej;
 - 2) **MN-U** → symbol oznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej / symbol oznaczenia terenu usług;
 - 3) **US** → symbol oznaczenia terenu usług sportu i rekreacji;

2. Ustala się strefy polityki przestrzennej wprowadzające ograniczenia w zagospodarowaniu terenów tj. strefę systemu ESOCH oraz strefę SSW oznaczone na załączniku graficznym krawędziami, szrafem oraz symbolem graficznym i literowym:
 - 1) **ESOCH** → obszar należący do Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych Gminy Głusk wyznaczony na podstawie obowiązującego studium;
 - 2) **SSW** → strefa spływu wód opadowych i roztopowych wyznaczona w planie ze względu na przebieg suchej doliny będącej elementem Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych Gminy Głusk (ESOCH).Określa się zasady zagospodarowania dla powyższych stref w zależności od funkcji terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
3. Ustala się tereny dróg publicznych oznaczone symbolem KDD, jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, oraz wykonywaniem robót budowlanych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Ustala się tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolem US, jako tereny lokalizacji usług z zakresu sportu i rekreacji oraz usług uzupełniających powiązanych z podstawową funkcją terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
5. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług oznaczone symbolem MN-U, jako tereny lokalizacji budynków o funkcji omieszkanej jednorodzinnej i usług zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
6. Na całym obszarze planu, w ramach ustalonego przeznaczenia poszczególnych terenów, nakazuje się realizację zieleni towarzyszącej, dojazdów i miejsc postojowych, obiektów i urządzeń budowlanych służących obsłudze budynków, w tym infrastruktury technicznej, według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów.
7. Nie ustala się terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
8. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zgodnych z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania terenu ustalonymi w planie.

§ 5

1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązujące na całym obszarze planu:
 - 1) Określa się zasady kształtowania struktury przestrzennej obszaru planu poprzez:
 - a) wyznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę,
 - b) wyznaczenie terenów niezabudowanych,
 - c) wyznaczenie terenów dróg publicznych,
 - d) określenie zasad i wskaźników zagospodarowania dla poszczególnych terenów.
 - 2) Ustala się, zasady organizacji i hierarchizacji struktury urbanistycznej oraz rozmieszczenia przestrzennego funkcji terenu poprzez:
 - a) określenie parametrów zagospodarowania, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
 - b) zapewnienie pełnej dostępności, bezpieczeństwa oraz niezależności użytkowania do nowo projektowanej zabudowy.
 - 3) Wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony drogi publicznej - ul. Bukowej,

od linii rozgraniczających przeznaczenie terenu oraz od wyznaczonej strefy spływu wód SSW i obszaru ESOCH.

- 4) Dopuszcza się utrzymywanie należytego stanu technicznego lub modernizację istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
- 5) Ustala się, że wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy nie odnoszą się do:
 - a) okapów i gzymsów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 2,5 m;
 - b) wykuszy, balkonów i zadaszeń wystających poza obrys budynku nie więcej niż 2,5 m;
 - c) schodów zewnętrznych, tarasów w przyziemiu budynku, wejść i wjazdów do budynków oraz parkingów podziemnych, pochylni, podestów, ramp przy wejściach do budynków wystających poza obrys budynku nie więcej niż 2,5 m;
 - d) podziemnych części budynków oraz innych budowli podziemnych, które nie są realizowane ponad poziomem terenu.
- 6) Nakazuje się projektowanie ramp, schodów, wjazdów do garaży i parkingów podziemnych oraz pochylni w sposób nie ograniczający dostępności budynków oraz nie przesłaniający elewacji frontowych.
- 7) Nakazuje się stosowanie zasad projektowania uniwersalnego w projektowaniu przestrzeni komunikacji, terenów zieleni oraz budynków, oraz projektowanie wszystkich elementów zagospodarowania jako zintegrowanej, dostępnej i funkcjonalnej przestrzeni dla wszystkich użytkowników.
- 8) Ustala się, na terenach komunikacji, obowiązek zapewnienia rozwiązań projektowych zapewniających funkcjonalność, ergonomię oraz bezpieczeństwo dla pieszych, rowerzystów oraz innych form mikromobilności.
- 9) Ustala się zasady projektowania pokrycia dachów według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów.
- 10) Ustala się zasady projektowania kolorystyki budynków:
 - a) nakazuje się stosowanie kolorystyki oraz materiałów elewacyjnych współgrających z otaczającym krajobrazem, tj. nie dominujących negatywnie w otoczeniu tj.:
 - materiały elewacyjne w naturalnych, stonowanych kolorach wpisujących się w krajobraz oraz kontekst lokalnej architektury, przy czym dopuszcza się stosowanie elementów kolorystycznych oraz innych koncepcji kolorystycznych wpisujących się w otoczenie o pozytywnych efektach estetycznych;
 - zakazuje się stosowania materiałów i kolorystyki elewacji negatywnie dominujących w przestrzeni, zaburzających estetykę, krajobraz kulturowy oraz tożsamość wsi i negatywnie wpływających na kontekst otoczenia;

§ 6

1. Określa się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:

- a) ustala się ochronę przed zabudową oraz ograniczenia w realizacji nawierzchni utwardzonych na wyznaczonych obszarach strefy SSW i systemu ESOCH;
- b) ustala się minimalny udział procentowy aktywnej powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- c) ustala się, dla terenów zabudowy oraz dróg publicznych, stosowanie zieleni towarzyszącej jako nieodłączny element zagospodarowania terenu, w celu osłaniania

budynków, dróg wewnętrznych oraz działek ewidencyjnych zielenią niską i wysoką przed uciążliwościami - w celu absorpcji zanieczyszczeń i hałasów, ograniczenia nagrzewania nawierzchni utwardzonych i elewacji budynków oraz ochrony krajobrazu i wartości kulturowych wsi;

d) ustala się, dla terenów dróg publicznych:

- zachowanie, uzupełnienie lub nasadzenie szpalerów drzew;
- wprowadzenie wzdłuż jezdni pasów zieleni niskiej, w szczególności żywopłotów, grup krzewów, bylin i innych, z zastosowaniem roślinności o wysokim stopniu absorpcji;
- zapewnienie rozwiązań małej retencji w pasie drogowym.

2) w zakresie ochrony wód podziemnych:

(położenie obszaru w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 Niecka lubelska – Lublin, zgodnie z przepisami odrębnymi)

- a) obowiązek realizacji gospodarki wodno-ściekowej zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- b) zakaz lokalizacji składowisk odpadów niebezpiecznych;
- c) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód podziemnych oraz powierzchniowych;
- d) zakaz gromadzenia ścieków w nieszczelnych szambach i dołach chłonnych;
- e) stosowanie nawierzchni nieprzepuszczalnych w miejscach gromadzenia odpadów;

3) w zakresie zagospodarowania wód opadowych:

- a) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) nakazuje się zapewnienie prawidłowego spływu wód zgodnie z osią spływu wód oznaczoną na rysunku planu w obrębie własnej działki;
- c) nakazuje się, dla istniejącej zabudowy usytuowanej w strefie SSW, zapewnienie alternatywnej możliwości spływu i odprowadzenia wód opadowych i roztopowych poprzez realizację rozwiązań małej retencji regulujących oś spływu wód m.in. określonych w art. 9 pkt. 1/1;
- d) nakazuje się, na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę oraz na terenach komunikacji, efektywne odprowadzanie wód opadowych z zastosowaniem rozwiązań projektowych małej retencji tj. rowy odwadniające, doły chłonne, ogrody deszczowe i inne, dostosowane do bieżących potrzeb oraz potencjalnych zagrożeń;
- e) zakazuje się lokalizowania obiektów, których oddziaływanie może negatywnie wpłynąć na stan jakości wód podziemnych lub blokować ich prawidłowy obieg w obrębie strefy SSW i systemu ESOCH;
- f) określa się zasady ochrony i zagospodarowania dla strefy SSW i systemu ESOCH w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów w art. 14-16;

4) w zakresie ochrony przed hałasem:

- a) nakazuje się, dla nowej i przekształcanej zabudowy posiadającej pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, stosowanie parametrów i rozwiązań technicznych spełniających kryteria izolacyjności akustycznej dostosowane do danej funkcji zabudowy określone w przepisach odrębnych;

5) w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza:

- a) nakazuje się minimalizację zanieczyszczeń ze źródeł ciepła i transportu oraz stosowanie odnawialnych źródeł energii, które minimalizują negatywny wpływ na jakość powietrza;

- b) nakazuje się projektowanie dostępnej i bezpiecznej w użytkowaniu infrastruktury komunikacyjnej, dostosowanej dla form zrównoważonej mobilności, w szczególności dla komunikacji pieszej i rowerowej oraz innych form komunikacji ograniczających emisję spalin.

§ 7

1. Określa się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się parametry zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków znajdujących się na działce w odniesieniu do powierzchni działki, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 4) ustala się minimalny udział procentowy aktywnej powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 5) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, a tym samym zabudowę należy realizować w wyznaczonych liniach rozgraniczających na poszczególnych terenach;
- 6) zakazuje się realizacji nowej zabudowy w wyznaczonych strefach, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 8

1. Określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się łączenie istniejących działek oraz podział na nowe działki budowlane;
- 3) przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych należy zapewnić dostępność do infrastruktury technicznej oraz do drogi publicznej;
- 4) w przypadku scalenia i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
 - a) minimalna powierzchnia działek wydzielanych dla:
 - zabudowy usługowej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1 MN-U i 2 MN-U wynosi 900 m², przy czym w przypadkach uzasadnionych specyfiką działalności usługowej o mniejszej skali np. handel, gastronomia, lokalna przedsiębiorczość, rzemiosło etc., która stanowi uzupełnienie funkcjonalne obszaru, minimalna powierzchnia wynosi 200 m²;
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1 MN-U i 2 MN-U wynosi 900 m², przy czym w przypadku zabudowy bliźniaczej minimalna powierzchnia wynosi 450 m²;
 - zabudowy usługowej sportowo - rekreacyjnej i edukacyjnej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1 US wynosi 900 m²;

- b) ze względu na zróżnicowanie gabarytów zabudowy planowanych funkcji terenu nie określa się minimalnych szerokości frontu nowo wydzielanych działek - parametry należy dostosować do potrzeb realizacji funkcji.

§ 9

1. Określa się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy:

- 1) ze względu na występowanie Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych ESOCH na części obszaru planu, wyznaczonego na podstawie obowiązującego Studium:
 - a) nakazuje się przywrócenie naturalnego przebiegu osi spływu wód powierzchniowych i roztopowych tj. dna suchej doliny na odcinkach, w których została sztucznie zmodyfikowana w skutek realizacji zabudowy tj. na terenie 2 US, przy czym dopuszcza się użytkowanie istniejącej zabudowy na zasadach określonych w art.6 pkt. 1 ust. 3 oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
 - b) wprowadza się ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) ze względu na przebieg osi spływu wód powierzchniowych i roztopowych przez obszar planu, ustalony na podstawie wyników *Analizy urbanistycznej rzeźby terenu na obszarze ESOCH dla obszaru położonego w miejscowości Kalinówka objętego projektem mpzp Gminy Głusk etap II* oraz wyznaczoną strefę ochronną tj. Strefę Spływu Wód opadowych i roztopowych SSW:
 - a) nakazuje się wyłączenie z zabudowy terenów oznaczonych jako strefa SSW, oraz zapewnienie warunków naturalnej retencji oraz wspomaganie tych funkcji przez zwiększenie stopnia absorpcji, zatrzymanie wód w naturalnym obiegu lub magazynowanie wód:
 - realizację urządzeń małej retencji tj. rowy, ogrody deszczowe, doły i studnie chłonne, zbiorniki magazynujące i systemy rozsączające;
 - kształtowanie spadków terenu, stosowanie warstw nawierzchni i wypełnień naturalnych o wysokim stopniu absorpcji;
 - stosowanie zieleni o wysokim stopniu absorpcji;
 - b) zakazuje się realizacji wszelkich elementów zagospodarowania terenu blokujących naturalną oś spływu wód opadowych i roztopowych;
 - c) dopuszcza się realizację punktowych dojazdów na działkę budowlaną wyłącznie w przypadku braku możliwości ich usytuowania poza strefą SSW;
- 3) ze względu na położenie części obszaru planu w strefie lotniska Świdnik ustalono, że przeznaczenie terenu oraz parametry zabudowy na obszarze planu nie naruszają potencjalnych ograniczeniami wynikającymi z lokalizacji lotniska.

§ 10

1. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się linie rozgraniczające przeznaczenie terenu komunikacji tj. pasa drogowego dla terenów dróg publicznych oraz klasyfikację układu drogowego i zasady obsługi komunikacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) ustala się podstawowy układ komunikacji kołowej powiązany z układem zewnętrznym, obejmujący drogę publiczną o klasie dojazdowej (D):
 - 1 KDD – ul. Bukowa

- 2 KDD - droga dojazdowa do ul. Bukowej
- 3) nie wyznacza się terenów dróg wewnętrznych, przy czym dopuszcza się ich realizację;
- 4) nakazuje się zapewnienie dojazdów dla dróg pożarowych, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych;
- 5) nakazuje się realizację bezpiecznych i dostępnych rozwiązań dla pieszych na terenach dróg publicznych z uwzględnieniem przejść dla pieszych, wyznaczenie stref zamieszkania i stref obiektów edukacji oraz dojść pieszych prowadzących do wejść do budynków i lokali usługowych;
- 6) ustala się realizację miejsc postojowych w obrębie działek budowlanych objętych inwestycją lub w obszarze własności działek inwestora zlokalizowanych w zasięgu zapewniającym funkcjonalność użytkowania, w ilości wynikającej z następujących wskaźników parkingowych dla nowych oraz modernizowanych obiektów (rozbudowywanych, nadbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania):
 - a) dla samochodów osobowych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny;
 - dla usług sportu i rekreacji - minimum 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynku;
 - dla usług edukacji i zdrowia - minimum 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej;
 - dla biur i administracji – nie mniej niż 1 miejsce na każde 70 m² powierzchni użytkowej;
 - dla pozostałych usług – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 70 m² powierzchni użytkowej;
 - dla obiektów nieprzeznaczonych na pobyt ludzi – nie ustala się minimalnej liczby miejsc postojowych t.j. należy realizować miejsca postojowe z dostosowaniem do potrzeb obsługi użytkowników, ilości zatrudnianych pracowników oraz obsługi technicznej dla danej funkcji zabudowy oraz bilansować liczbę miejsc postojowych dla całego ośrodka sportowo - rekreacyjnego;
 - ze względu na strukturę własności i charakter funkcji terenów nie ustala się minimalnej liczby miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - ilość miejsc postojowych należy dostosować do potrzeb realizacji funkcji;
 - b) dla zaopatrzenia i obsługi wynikającej z funkcji zabudowy - ilość miejsc postojowych należy dostosować do potrzeb realizacji funkcji.

§ 11

1. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się zachowanie, użytkowanie oraz modernizację istniejącej infrastruktury technicznej, której przebieg i parametry są zgodne z przepisami odrębnymi, a także jej remonty, przebudowę lub rozbudowę, w powiązaniu z układem zewnętrznym istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się, że przewody oraz inne obiekty liniowe infrastruktury technicznej, o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi, należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg publicznych w sposób nie dominujący i nie wpływający negatywnie na systemy korzeniowe zieleni oraz nie kolidujący z funkcjonalnym zagospodarowaniem terenu komunikacji;

- 3) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania z istniejącymi urządzeniami infrastruktury technicznej, dopuszcza się zmianę przebiegu tych urządzeń, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) dopuszcza się przebudowę istniejących oraz realizację nowych odcinków i obiektów sieci wodociągowej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) ustala się zaopatrzenie w wodę, w tym do celów gaśniczych, z istniejącej oraz z nowo realizowanej sieci wodociągowej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - c) zakazuje się realizacji indywidualnych ujęć wód podziemnych, za wyjątkiem ujęć na potrzeby punktów czerpalnych, w tym studni awaryjnych i do celów przeciwpożarowych;
 - d) nakazuje się zapewnienie wody do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:
 - a) ustala się odprowadzanie ścieków bytowo - gospodarczych ze wszystkich obiektów budowlanych w systemie rozdzielczym do gminnej sieci kanalizacyjnej;
- 6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - a) dla istniejących i nowo projektowanych obiektów budowlanych nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób zabezpieczający przed spływem na tereny działek sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych do ziemi, do sieci kanalizacji deszczowej lub do sieci kanalizacji ogólnospławnej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - c) nakazuje się urządzenie aktywnych terenów biologicznie czynnych na obszarze planu w sposób zapewniający efektywną retencję wód opadowych i roztopowych, określonych w § 6, ust. 3;
 - d) nakazuje się, w przypadku realizacji nowej infrastruktury technicznej na obszarze strefy SSW, dostosowanie rozwiązań projektowych w sposób nie zaburzający prawidłowego spływu wód;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej oraz z nowo realizowanych przewodów i urządzeń sieci gazowej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) w strefach kontrolowanych istniejących gazociągów:
 - dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych;
 - zakazuje się budowy budynków, realizacji stałych składów i magazynów, sadzenia drzew i krzewów oraz podejmowania działalności zagrażających trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;
 - c) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracyjnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - a) dopuszcza się zaopatrzenie w indywidualne źródła ciepła, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z urządzeń zasilanych paliwem gazowym z sieci lub zbiorników;
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii;

9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej oraz z nowo realizowanych przewodów i urządzeń sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- b) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej przez odnawialne źródła energii, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- c) lokalizację elektroenergetycznych linii kablowych wraz ze złączami należy przewidywać w zarezerwowanych pasach technologicznych o szerokości min. 1 m, przy czym należy zapewnić stały dostęp dla służb eksploatacyjnych, tym samym w pasach technologicznych zakazuje się sadzenia drzew i krzewów, budowy obiektów oraz składowania materiałów;
- d) pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 5 m oraz lokalizacji obiektów budowlanych, których maksymalna wysokość przekracza 5 m;
- e) ze względu na możliwe przekształcenia istniejącej sieci elektroenergetycznej nakazuje się weryfikację aktualnego przebiegu sieci i precyzyjnego usytuowania sieci na podstawie systemów informacji przestrzennej, aktualnych map do celów projektowych oraz wizji terenowej;
- f) ustala się, że nowe stacje transformatorowe będą realizowane jako obiekty wolnostojące wewnętrzne, wbudowane w obiekty podstawowe, przy czym należy spełnić wymogi techniczne oraz zapewnić dostęp od drogi i możliwością dojazdu sprzętu ciężkiego;
- g) ustala się zakaz realizowania nowych linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia, z wyjątkiem, że jest to uzasadnione szczególnymi względami technicznymi;
- h) usunięcie kolizji istniejących urządzeń elektroenergetycznych z planowanym zagospodarowaniem terenu odbywać się będzie kosztem i staraniem Inwestorów projektowanej zabudowy według odpowiedniego porozumienia lub umowy zawartej z właścicielem sieci;

10) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- a) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na obszarze objętym planem z istniejącej sieci telekomunikacyjnej oraz z nowo realizowanych przewodów i urządzeń sieci telekomunikacyjnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- b) dopuszcza się instalację urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, przy zachowaniu warunków:
 - nie przekraczania standardów ochrony środowiska przy lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne;
 - lokalizowania obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej na istniejących lub projektowanych obiektach kubaturowych o wysokości nie przekraczającej wysokości obiektu;

11) w zakresie gospodarowania odpadami: obowiązują przepisy odrębne, w tym przepisy dotyczące zasad segregacji odpadów.

§ 12

1. Określa się sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) Na poszczególnych terenach, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem ustalonym w planie, dopuszcza się użytkowanie terenów w sposób dotychczasowy, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej.

§ 13

1. Określa się stawki procentowe służące naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenu zabudowy 1 MN-U oraz 2 MN-U:
 - dla funkcji usług 5 %
 - dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej 15 %
- 2) dla terenu zabudowy 1 US oraz 2 US – 5 %

ROZDZIAŁ 2 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

Na terenach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych poszczególnymi symbolami na rysunku planu określa się następujące warunki zagospodarowania:

§ 14

Drogi publiczne klasy D dojazdowej - KDD

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **1 KDD** i **2KDD**, ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne klasy dojazdowej o kategorii dróg gminnych;
 - 2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających terenu - 10,0 m
 - 3) nakazuje się realizację pasa zieleni wzdłuż jezdni o funkcji retencyjnej, przy czym rozwiązania projektowe i stopień chłonności należy dostosować do zapotrzebowania na absorpcję wód na danym odcinku pasa drogowego, w uwzględnieniu systemu ESOCH i strefy SSW;
 - 4) na terenach przylegających do terenów dróg publicznych przeznaczonych pod zabudowę, wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości od 4,0 do 6,0 m od linii rozgraniczającej przeznaczenie terenu, przy czym należy zachować odległość minimalną od krawędzi jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) zasady kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się realizacji zabudowy kubaturowej;
 - b) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w pasie drogi publicznej pod warunkiem zastosowania rozwiązań projektowych zapewniających prawidłową retencję wód opadowych i roztopowych:
 - w proporcji maksymalnie do 60% długości pasa drogowego w stosunku do terenu inwestycji
 - o przepuszczalności minimum 70%
 - w zgrupowaniu nie większym niż 4 miejsca w jednym ciągu
 - c) w strefie spływu wód opadowych i roztopowych SSW:
 - zakazuje się realizacji miejsc postojowych w pasach drogowych;
 - zakazuje się realizacji zjazdów kołowych z drogi publicznej;
 - nakazuje się zachowanie wskaźnika aktywnej powierzchni biologicznie czynnej w pasach zieleni wzdłuż jezdni o minimalnej proporcji 85 % terenu;
 - nakazuje się realizację rozwiązań małej retencji po obydwu stronach jezdni w formie linearnych ogrodów deszczowych, rowów chłonnych itp. zwiększających poziom absorpcji wód spływających z obszaru dróg publicznych;
 - d) nakazuje się realizację infrastruktury pieszej i rowerowej w sposób zapewniający bezpieczeństwo użytkowania, ergonomię oraz dostępność terenów zabudowanych na obszarze planu, przy czym dopuszcza się projektowanie ścieżek rowerowych, chodników komunikacji pieszej oraz ciągów pieszo - rowerowych jako odrębne lub jako drogi pieszo-jezdne o przystosowanych parametrach z uwzględnieniem wymogów technicznych określonych w przepisach odrębnych oraz zgodnie z zasadami dostępności i projektowania uniwersalnego;
 - e) dopuszcza się realizację urządzeń komunikacyjnych związanych z eksploatacją dróg w sposób nie kolidujący z funkcjonalnością występujących form komunikacji;

- f) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z funkcjonalnością występujących form komunikacji;
- g) dopuszcza się realizację zjazdów obsługujących przylegające działki w sposób nie kolidujący z funkcjonalnością występujących form komunikacji oraz ustaleniami dla strefy SSW i systemu ESOCH;
- h) rekomenduje się realizację zieleni niskiej i wysokiej w pasie drogowym, a w szczególności gatunków o wysokim poziomie absorpcji wód.

§ 15

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub tereny usług – MN-U

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 MN-U** i **2 MN-U**, ustala się:
 - 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi biur i administracji, usługi edukacji, usługi zdrowia;
 - 2) uzupełniające przeznaczenie terenu: usługi turystyki, usługi rzemiosła oraz usługi gastronomii jako funkcje komplementarne dla funkcji podstawowych, w ilości nie przekraczającej 50 % powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej lub na terenie inwestycji;
 - 3) dopuszcza się realizację usług handlu jako funkcji komplementarnej dla podstawowego przeznaczenia terenu o maksymalnej powierzchni użytkowej do 80 m²;
 - 4) zakazuje się realizacji usług handlu oraz innych usług nie związanych z podstawowymi funkcjami terenu, a w szczególności supermarketów, domów weselnych, warsztatów samochodowych i wulkanizacji oraz innych usług które mogą negatywnie wpłynąć na poziom hałasu, zanieczyszczeń powietrza i komfort użytkowania sąsiadującej zabudowy;
 - 5) zakazuje się realizacji usług handlu wielkopowierzchniowego o powierzchni powyżej 2000 m² oraz składów i magazynów;
 - 6) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy usytuowanej niezgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, w sposób zgodny z obowiązującymi ustaleniami, w tym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - 7) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
 - a) minimum 4,0 m od linii rozgraniczających przeznaczenie terenu z terenami sąsiadującymi, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) minimum 4,0 - 6,0 m od terenu drogi publicznej 1 KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) wyznaczonych od strefy SSW, zgodnie z załącznikiem graficznym, przy czym dopuszcza się realizację kondygnacji powyżej parteru jako nadwieszenie lub wysunięcie bryły budynku z zastosowaniem punktowych podpór i słupów oraz fundamentów punktowych lub ław fundamentowych, maksymalnie do 3 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy, pod warunkiem braku przeciwwskazań geotechnicznych, zastosowania skutecznych rozwiązań projektowych odwodnienia budynku oraz rozwiązań małej retencji wspomagających naturalne zdolności retencji terenu inwestycji opisane w § 9 ust. 1 pkt. 1;
 - 8) ustala się zasady projektowania zabudowy:
 - b) nakazuje się zapewnienie dostępności zabudowy usługowej dla wszystkich użytkowników, w tym dla osób niepełnosprawnych oraz wózków, ze szczególnym uwzględnieniem usług edukacji i usług zdrowia;

- c) zakazuje się realizacji murów oporowych, ślepych ścian oraz zapleczy budynków od frontu działek, przy czym nie dotyczy to budynków gospodarczych;
 - d) zakazuje się realizacji zabudowy szeregowej;
 - e) dopuszcza się realizację zabudowy bliźniaczej;
 - f) nakazuje się ergonomiczne usytuowanie i obsługę budynków zapewniające ich funkcjonalność i dostępność oraz minimalizujące udział powierzchni utwardzonych w obrębie działki;
 - g) zakazuje się realizacji wysokiego podpiwniczenia na całej wysokości budynku, przy czym w przypadku usytuowania budynków na terenie o zróżnicowanej wysokości tj. spadkach, stokach, skarpach, dopuszcza się realizację wyższego poziomu zera budynku od strony obniżenia terenu, o deniwelacji terenu przy poziomie posadzki parteru nie przekraczającej wysokości 1 kondygnacji;
 - h) nakazuje się, na etapie realizacji inwestycji weryfikację warunków geodezyjnych oraz dostosowanie projektowanego poziomu zera budynku powyżej poziomu dna suchej doliny tj. osi spływu wód opadowych i roztopowych;
- 9) ustala się dopuszczalne parametry dla zabudowy usługowej:
- a) usytuowanie budynków równoległe do linii rozgraniczających drogę oraz frontowej granicy działki z tolerancją do 10°, przy czym nie dotyczy to projektowanych brył o uzasadnionych koncepcjach architektonicznych oraz o nieregularnych i organicznych formach;
 - b) maksymalna liczba pełnych kondygnacji nadziemnych budynku – 2 kondygnacje;
 - c) dopuszcza się realizację jednej dodatkowej niepełnej kondygnacji w formie:
 - poddasza z dachem dwu - lub wielospadowym;
 - innej niepełnej kondygnacji tj. wycofanej od głównej linii elewacji, przy czym jej maksymalna powierzchnia ogólna wynosi maksymalnie do 80 % powierzchni kondygnacji powtarzalnych lub średniej powierzchni pełnych kondygnacji nadziemnych i jest wycofana od głównych płaszczyzn elewacji o minimum 1,2 m;
 - d) maksymalna wysokość pełnych kondygnacji budynku – 11,0 m;
 - e) maksymalna wysokość wszystkich kondygnacji budynku – 13,0 m;
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;
 - g) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 50 %;
 - h) zasady projektowania geometrii dachów:
 - dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych, wielospadowych oraz dachów płaskich;
 - dopuszcza się montaż paneli fotowoltaicznych na dachach budynków, przy czym należy komponować projektowane panele w architekturę budynku;
 - nakazuje się stosowanie materiałów pokrycia dachowego współgrających z kolorystyką budynku i otaczającym krajobrazem;
- 10) ustala się dopuszczalne parametry dla zabudowy mieszkaniowej:
- i) usytuowanie budynków równoległe do linii rozgraniczających drogę oraz frontowej granicy działki z tolerancją do 10°;
 - j) maksymalna liczba pełnych kondygnacji nadziemnych – 2 kondygnacje;
 - k) dopuszcza się realizację jednej dodatkowej kondygnacji w formie poddasza z dachem dwu- lub wielospadowym;
 - l) maksymalna wysokość pełnych kondygnacji budynku do gzymsu / attyki – 10,0 m;

- m) maksymalna wysokość do kalenicy – 12,0 m;
 - n) wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;
 - o) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 40 %;
 - p) zasady projektowania geometrii dachów:
 - dopuszcza się realizację dachów dwu- lub wielospadowych oraz dachów płaskich;
 - dopuszcza się montaż paneli fotowoltaicznych na dachach budynków, przy czym należy komponować projektowane panele w architekturę budynku;
 - nakazuje się stosowanie materiałów pokrycia dachowego współgrających z kolorystyką budynku i otaczającym krajobrazem;
- 11) ustala się zasady projektowania miejsc postojowych dla zabudowy usługowej:
- a) dopuszcza się realizację miejsc postojowych podziemnych i naziemnych;
 - b) dopuszcza się realizację miejsc postojowych naziemnych od frontu budynku, przy czym nie mogą one ograniczać dostępności pieszej do wejść do budynku oraz obejmować więcej niż 70% długości frontu budynku;
 - c) nakazuje się projektowanie zielonych parkingów tj. miejsc postojowych i/lub przestrzeni manewrowych, z zastosowaniem powierzchni przepuszczalnych oraz zieleni, zwiększających zdolność absorpcji wód i zapobiegających nagrzewaniu się nawierzchni;
 - d) nakazuje się lokalizację stojaków i parkingów rowerowych przy wejściach do budynków usługowych:
 - nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla rowerów na każde 100 m² powierzchni użytkowej, lecz minimalnie 4 miejsca;
 - dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla rowerów w ramach wewnętrznych pomieszczeń budynków usługowych typu rowertownia lub wózkownia;
- 12) ustala się zasady projektowania miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej:
- a) nakazuje się realizację minimum jednego miejsca postojowego lub garażowego na jeden lokal mieszkalny;
- 13) ustala się zasady kształtowania zagospodarowania terenu i projektowania zieleni:
- b) wskaźnik minimalnej aktywnej powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla zabudowy usługowej - 35 %;
 - dla zabudowy mieszkaniowej - 50 %;
 - w strefie SSW - 85 %;
 - c) nakazuje się efektywne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z budynków oraz powierzchni utwardzonych w obrębie działki.

§ 16

Tereny usług sportu i rekreacji – US

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 US**, ustala się:
 - 1) podstawowe przeznaczenie terenu: usługi sportu i rekreacji;
 - 2) uzupełniające przeznaczenie terenu: usługi edukacji, usługi zdrowia, usługi turystyki, usługi rzemiosła - jako funkcje komplementarne dla funkcji podstawowych, w ilości nie przekraczającej 50 % powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej lub na terenie inwestycji;

- 3) dopuszcza się realizację usług biur i administracji, gastronomii - jako funkcje komplementarne dla funkcji podstawowych, w ilości nie przekraczającej 30 % powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej;
- 4) dopuszcza się realizację usług handlu jako funkcji komplementarnej dla podstawowego przeznaczenia terenu o maksymalnej powierzchni użytkowej do 80 m²;
- 5) zakazuje się realizacji usług handlu oraz innych usług nie związanych z podstawowymi funkcjami terenu, w szczególności supermarketów, domów weselnych, warsztatów samochodowych i wulkanizacji oraz innych usług które mogą negatywnie wpłynąć na poziom hałasu, zanieczyszczeń powietrza i komfort użytkowników;
- 6) zakazuje się realizacji usług handlu wielkopowierzchniowego o powierzchni powyżej 2000 m² oraz składów i magazynów;
- 7) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy usytuowanej niezgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zgodnie z obowiązującymi ustaleniami tj. nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz parametrami zabudowy;
- 8) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy od granic przylegających terenów w odległościach:
 - a) minimum 6,0 m od linii rozgraniczającej przeznaczenie terenu z terenami sąsiadującymi, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) minimum 6,0 m od linii rozgraniczającej przylegającej do terenu drogi publicznej 1 KDD zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) zgodnie ze strefą spływu wód opadowych i roztopowych SSW wyznaczoną na załączniku graficznym, przy czym dopuszcza się realizację kondygnacji I i II piętra jako nadwieszenie lub wysunięcie bryły budynku z zastosowaniem punktowych podpór i słupów oraz fundamentów punktowych lub ław fundamentowych, maksymalnie do 3 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy, pod warunkiem zastosowania skutecznych rozwiązań projektowych odwodnienia budynku oraz małej retencji wspomagających naturalne zdolności retencji terenu inwestycji opisane w § 9 ust. 1 pkt. 1;
- 5) ustala się zasady projektowania zabudowy usługowej:
 - a) nakazuje się zapewnienie dostępności zabudowy usługowej dla wszystkich użytkowników, w tym dla osób niepełnosprawnych oraz wózków, ze szczególnym uwzględnieniem usług edukacji i usług zdrowia;
 - b) zakazuje się realizacji murów oporowych, ślepych ścian oraz zapleczy obsługujących budynki od frontu działek oraz od frontu budynków, przy czym nie dotyczy to budynków usług sportu i budynków gospodarczych ze względu na specyfikę funkcji;
- 6) ustala się zasady projektowania rozbudowy, nadbudowy i przebudowy zabudowy mieszkaniowej:
 - a) zgodnie z ustaleniami dla zabudowy mieszkaniowej dla terenów MN-U;
- 7) ustala się dopuszczalne parametry zabudowy usługowej:
 - a) usytuowanie budynków równoległe do linii rozgraniczających drogę oraz frontowej granicy działki z tolerancją do 10°, przy czym nie dotyczy to projektowanych brył o spójnych koncepcjach architektonicznych oraz o nieregularnych i organicznych formach;
 - b) maksymalna liczba pełnych kondygnacji nadziemnych – 2 kondygnacje;

- c) dla budynków usługowych dopuszcza się realizację jednej dodatkowej niepełnej kondygnacji w formie:
 - poddasza z dachem dwu- lub wielospadowym;
 - innej niepełnej kondygnacji wycofanej od głównej linii elewacji, przy czym jej maksymalna powierzchnia ogólna wynosi do 80 % powierzchni kondygnacji powtarzalnych lub średniej powierzchni pełnych kondygnacji nadziemnych i jest wycofana od głównych płaszczyzn elewacji o minimum 1,2 m;
 - d) maksymalna wysokość pełnych kondygnacji budynku – 12,0 m;
 - e) maksymalna wysokość wszystkich kondygnacji budynku – 14,0 m;
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;
 - g) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 40 %;
 - h) zasady projektowania geometrii dachów:
 - dopuszcza się realizację dachów dwu- lub wielospadowych oraz dachów płaskich;
 - dopuszcza się montaż paneli fotowoltaicznych na dachach budynków, przy czym należy komponować projektowane panele w architekturę budynku;
 - nakazuje się stosowanie materiałów pokrycia dachowego współgrających z kolorystyką budynku i otaczającym krajobrazem;
 - 8) dopuszczalne parametry zabudowy mieszkaniowej:
 - a) zgodnie z ustaleniami dla zabudowy mieszkaniowej dla terenów MN-U;
 - 9) ustala się zasady projektowania miejsc postojowych dla zabudowy usługowej:
 - a) dopuszcza się realizację miejsc postojowych podziemnych i naziemnych;
 - b) dopuszcza się realizację miejsc postojowych naziemnych od frontu budynku, przy czym nie mogą one ograniczać dostępności pieszej do wejść do budynku oraz obejmować więcej niż 70% długości frontu budynku.;
 - c) nakazuje się projektowanie zielonych parkingów tj. miejsc postojowych i/lub przestrzeni manewrowych, z zastosowaniem powierzchni przepuszczalnych oraz zieleni, zwiększających zdolność absorpcji wód i zapobiegających nagrzewaniu się nawierzchni;
 - d) nakazuje się lokalizację stojaków i parkingów rowerowych przy wejściach do budynków dla usług sportu i rekreacji, usług edukacji oraz pozostałych usług
 - nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla rowerów na każde 100 m² powierzchni użytkowej, lecz minimalnie 4 miejsca;
 - 8) ustala się zasady projektowania miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej:
 - a) zgodnie z ustaleniami dla zabudowy mieszkaniowej dla terenów MN-U;
 - 9) zasady kształtowania zagospodarowania terenu i projektowania zieleni:
 - a) wskaźnik minimalnej aktywnej powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla zabudowy usługowej - 50 %;
 - dla zabudowy mieszkaniowej - zgodnie z ustaleniami dla zabudowy mieszkaniowej dla terenów MN-U;
 - w strefie spływu wód opadowych i roztopowych - 85 %;
 - b) nakazuje się efektywne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z budynków oraz powierzchni utwardzonych w obrębie działki.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 US**, ustala się:
- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: usługi sportu i rekreacji;

- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu: usługi edukacji, usługi zdrowia, usługi turystyki, usługi rzemiosła - jako funkcje komplementarne dla funkcji podstawowych, w ilości nie przekraczającej 30 % powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej lub na terenie inwestycji;
- 3) dopuszcza się realizację usług handlu jako funkcji komplementarnej dla podstawowego przeznaczenia terenu o maksymalnej powierzchni użytkowej do 80 m²;
- 4) zakazuje się realizacji usług handlu oraz innych usług, a w szczególności supermarketów, domów weselnych, warsztatów samochodowych i wulkanizacji oraz innych usług które mogą negatywnie wpłynąć na poziom hałasu, zanieczyszczeń powietrza i komfort użytkowników oraz zwierząt przebywających na terenie sportu i rekreacji;
- 5) zakazuje się realizacji usług handlu wielkopowierzchniowego o powierzchni powyżej 2000 m² oraz składów i magazynów;
- 6) zakazuje się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, przy czym dopuszcza się utrzymywanie ich należytego stanu technicznego;
- 7) dopuszcza się bilansowanie nowo projektowanej zabudowy o funkcji zamiennej dla istniejącej zabudowy tj. zastępującej obecną zabudowę usytuowanej w strefie SSW niezgodnie z ustaleniami planu, wg wskaźników zagospodarowania terenu ustalonych w art. 16 pkt. 2 ust. 9 dla terenu 2 US obliczając je wyłącznie dla nowej zabudowy, przy czym należy dokonać rozbiórki istniejącej zabudowy w momencie uzyskania pozwolenia na użytkowanie nowego budynku zastępczego, lecz okres realizacji nowego budynku lub zespołu budynków nie może przekraczać 2 lat od momentu uzyskania pozwolenia na budowę;
- 8) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy od granic przylegających terenów w odległościach:
 - d) minimum 4,0 m od linii rozgraniczającej przeznaczenie terenu z terenami sąsiadującymi, zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) minimum 6,0 m od linii rozgraniczającej przylegającej do terenu drogi publicznej 1 KDD zgodnie z rysunkiem planu;
 - f) zgodnie ze strefą spływu wód opadowych i roztopowych SSW wyznaczoną na załączniku graficznym;
- 8) ustala się zasady projektowania zabudowy usługowej:
 - c) nakazuje się zapewnienie dostępności zabudowy usługowej dla wszystkich użytkowników, w tym dla osób niepełnosprawnych oraz wózków, ze szczególnym uwzględnieniem usług edukacji i usług zdrowia, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z charakteru funkcji sportu i rekreacji;
- 9) ustala się dopuszczalne parametry zabudowy usługowej:
 - a. usytuowanie budynków równoległe do linii rozgraniczających drogę oraz frontowej granicy działki z tolerancją do 10°, przy czym nie dotyczy to projektowanych brył o spójnych koncepcjach architektonicznych oraz o nieregularnych i organicznych formach;
 - b. maksymalna liczba pełnych kondygnacji nadziemnych – 1 kondygnacja;
 - c. dla budynków usługowych przeznaczonych na pobyt ludzi dopuszcza się realizację jednej dodatkowej niepełnej kondygnacji w formie:
 - poddasza z dachem spadowym;
 - innej niepełnej kondygnacji wycofanej od głównej linii elewacji, przy czym jej maksymalna powierzchnia ogólna wynosi do 80 % powierzchni kondygnacji

powtarzalnych lub średniej powierzchni pełnych kondygnacji nadziemnych i jest wycofana od głównych płaszczyzn elewacji o minimum 1,2 m;

- d. maksymalna wysokość pełnych kondygnacji budynku – 12,0 m;
 - e. maksymalna wysokość wszystkich kondygnacji budynku – 14,0 m;
 - f. wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;
 - g. wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 35 %;
 - h. zasady projektowania geometrii dachów:
 - dopuszcza się realizację dachów dwu- i wielospadowych oraz dachów płaskich;
 - dopuszcza się montaż paneli fotowoltaicznych na dachach budynków, przy czym należy komponować projektowane panele w architekturę budynku;
 - nakazuje się stosowanie materiałów pokrycia dachowego współgrających z kolorystyką budynku i otaczającym krajobrazem;
- 10) ustala się zasady projektowania miejsc postojowych dla zabudowy usługowej:
- e) dopuszcza się realizację miejsc postojowych podziemnych i naziemnych;
 - f) dopuszcza się realizację miejsc postojowych naziemnych od frontu budynku, przy czym nie mogą one ograniczać dostępności pieszej do wejść do budynku oraz obejmować więcej niż 70% długości frontu budynku.;
 - g) nakazuje się projektowanie zielonych parkingów tj. miejsc postojowych i/lub przestrzeni manewrowych, z zastosowaniem powierzchni przepuszczalnych oraz zieleni, zwiększających zdolność absorpcji wód i zapobiegających nagrzewaniu się nawierzchni;
 - h) nakazuje się lokalizację stojaków i parkingów rowerowych przy wejściach do budynków dla usług sportu i rekreacji, usług edukacji oraz pozostałych usług
 - nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla rowerów na każde 100 m² powierzchni użytkowej, lecz minimalnie 4 miejsca;
- 10) zasady kształtowania zagospodarowania terenu i projektowania zieleni:
- b) wskaźnik minimalnej aktywnej powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla zabudowy usługowej - 50 %;
 - w strefie spływu wód opadowych i roztopowych - 85 %;
 - c) nakazuje się efektywne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z budynków oraz powierzchni utwardzonych w obrębie działki;
 - d) rekomenduje się nasadzenia zieleni niskiej i wysokiej uzupełniające zagospodarowanie terenu.

ROZDZIAŁ 3
USTALENIA KOŃCOWE

§ 17

1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Głusk.

§ 18

1. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Głusk.

§ 19

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

Przewodniczący Rady Gminy Głusk

.....

Konrad Borzęcki

UZASADNIENIE

do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk - etap II dla obszaru położonego w miejscowości Kalinówka

UZASADNIENIE FORMALNO - PRAWNE

Uzasadnienie do projektu Uchwały Rady Gminy Głusk w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych na obszarze gminy Głusk w miejscowości Kalinówka.

1. Wstęp

Przedmiotowy projekt zmiany planu miejscowego stanowi realizację uchwałą nr LIX/491/23 Rady Gminy Głusk z dnia 28 marca 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów na obszarze gminy Głusk.

Na obszarze objętym opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Głusk zatwierdzony uchwałą nr XII/95/15 Rady Gminy Głusk z dn. 17 września 2015 r. Sporządzony plan po uchwaleniu i wejściu w życie spowoduje utratę ważności ustaleń dotychczas obowiązującego planu miejscowego w części znajdującej się w granicach obszaru objętego projektem uchwały.

Projekt planu miejscowego w granicach wskazanych na załączniku graficznym został sporządzony w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), tym samym spełniając wymogi wynikające z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

Granice opracowania planu obejmują wyznaczone w Studium tereny usług sportu, tereny usług, tereny mieszkaniowe jednorodzinne, tereny zieleni urządzonej oraz terenu dróg publicznych. Przedmiotowy projekt planu stanowi rozszerzenie możliwości rozwoju aktualnego zagospodarowania oraz funkcjonalności obszaru objętego planem pod funkcje komplementarne dla dotychczasowego sposobu użytkowania.

Celem sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wskazanych w uchwale intencyjnej była potrzeba zapewnienia dalszych możliwości inwestycyjnych dla obecnie funkcjonujących usług sportu i edukacji. Równorzędnym celem jest weryfikacja terenów zdatnych pod zabudowę z uwagi na przebieg suchej doliny tj. osi spływu wód opadowych i roztopowych) będącej elementem Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych. Obszary objęte planem są w znacznej mierze zainwestowane, posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej oraz sprzyjające powiązania komunikacyjne w skali lokalnej i ponadlokalnej.

Opracowanie planu miejscowego, będące przedmiotem niniejszej uchwały precyzuje zasady kontynuacji rozwoju struktury przestrzennej wynikające ze studium, wzmacnia wiodący kierunek wzrostu funkcjonalno - przestrzennego terenu, wprowadza ochronę planistyczną dla funkcji ekologicznej suchej doliny, wpisuje się w zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej, a także określa zasady ochrony walorów środowiskowych, kulturowych i krajobrazowych. Projekt zmiany planu miejscowego nie narusza ustaleń obowiązującego studium Gminy Głusk, przy uwzględnieniu jego ustaleń graficznych oraz tekstowych.

Przedmiotowy projekt zmiany planu miejscowego został opracowany w skali 1:1000, zgodnie z wymogami art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym oraz z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (t.j. Dz. U. 2021 r. poz. 2404).

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

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje wprowadzone w części opisowej i graficznej planu. Na rysunkach planu określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Na terenach z możliwością realizacji zabudowy wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy. Część opisowa planu zawiera w § 5 ust. 1-10 ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w § 7 ust. 1-8 zawarto ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady ochrony przed zabudową osi spływu wód opadowych i roztopowych znajdującej się na obszarze ESOCh. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest określenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania poszczególnych terenów w sposób umożliwiający kształtowanie ładu przestrzennego w zapewnieniu ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz wartości kulturowych gminy. Powyżej przytoczone ustalenia zapewniają uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Przedmiotowy projekt zmiany planu miejscowego uwzględnia regulacje dotyczące ochrony i wzmacniania walorów architektonicznych i krajobrazowych w § 5 zawierającym ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w § 6 zawierającym ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Dotychczas nie zostały sporządzone audyty krajobrazowe określające szczególne regulacje ochrony krajobrazu, które należy uwzględnić. W planie zawarto ustalenia dotyczące ochrony walorów krajobrazowych i ich kształtowaniu m.in. kształtowanie pasów zieleni, odległości nowo projektowanej zabudowy od linii rozgraniczających przeznaczenie terenu oraz kolorystyki i materiałów nowo realizowanej zabudowy, które są wytycznymi dla opracowania projektów architektonicznych. Zapisy planu tworzą ramy prawne dla porządkowania, estetyzacji i wzmacniania jakości przestrzeni pod względem krajobrazowym.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin

Wymóg został spełniony poprzez wprowadzenie regulacji w § 6 ust. 1-5 określających zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wraz z zasadami kształtowania krajobrazu. Ustalenia planu uwzględniają zapisy dotyczące ochrony i kształtowania zieleni, ochrony wód, zagospodarowania wód podziemnych oraz wód opadowych i roztopowych, ochrony przed zanieczyszczeniami i hałasem, a także ochrony przez zanieczyszczeniami powietrza.

W granicach terenu objętego planem na części terenu występuje obszar ESOCh. Sucha dolina pełni funkcję ekologiczną dla otaczających terenów i wpływa na wprowadzone ograniczenia w zagospodarowaniu terenu ze względu na przebieg osi spływu wód opadowych i roztopowych. Ze względu na przebieg przez obszar planu suchej doliny tj. osi spływu wód opadowych i roztopowych w § 9 i § 11 oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawarto ustalenia dotyczące ochrony planistycznej. Zgodnie z kierunkami zagospodarowania

określonymi w studium oraz na podstawie wykonanych analiz wyznaczono oś spływu wód będącą dnem suchej doliny, a następnie wyznaczono strefę spływu wód, w której ustalono zakaz zabudowy oraz wprowadzono ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzeni otwartej.

Na obszarze objętym planem nie występują żadne formy ochrony przyrody objęte ochroną prawną. Na obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, tym samym zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne nie jest wymagana.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze objętym planem nie występują żadne formy ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej objęte ochroną prawną, tym samym projekt planu nie wymaga wprowadzania regulacji dotyczących zasad ich ochrony. Tereny objęte planem nie są objęte indywidualną ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w granicach terenów objętych planem nie znajdują się zabytki nieruchome objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

Projekt planu miejscowego w rozdziale I zawierającym przepisy ogólne oraz w rozdziale II zawierającym ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia tj. ustalenia dotyczące zanieczyszczeń, hałasu, bezpieczeństwa, dostępności i projektowania uniwersalnego z uwzględnieniem potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami. Na terenach objętych planem, uciążliwości wynikające z zagospodarowania terenu nie mogą przekroczyć wartości dopuszczalnych, a istniejące i projektowane zagospodarowanie nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych. Plan zakazuje lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Plan dopuszcza możliwość realizacji infrastruktury komunikacyjnej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi. Na obszarze objętym planem w § 6 ust. 5 wskazano na konieczność minimalizacji zanieczyszczeń. W § 10 wprowadzono regulacje dotyczące zasad obsługi komunikacyjnej. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, tym samym nie istnieje potrzeba ustalania zasad ich ochrony. W obrębie planu nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Wymóg ten został spełniony poprzez określenie funkcji przeznaczenia terenu, zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk. Projekt planu miejscowego został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego został sporządzany. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zawarte w § 7 oraz § 15-16 projektu planu, uwzględniają organizację funkcji i struktury zabudowy zapewniającą optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Realizacja ustaleń planu pozwoli na dalszy rozwój terenów w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego z uwagi na hierarchizację zabudowy w obrębie

terenu. Plan nie zakłada realizacji inwestycji z zakresu zadań własnych gminy. Plan uwzględnia wnioski inwestora oraz zawarte w nim potrzeby rozwoju funkcjonalno - przestrzennego.

7) Prawo własności

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty prywatne. W planie wzięto pod uwagę obecny stan zagospodarowania i użytkowania gruntów. Na terenach prywatnych nie zaplanowano inwestycji stanowiących cele publiczne. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały określone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. W planie uwzględniono warunki inwestowania, korzystne dla potencjalnych inwestorów poprzez ustalenie elastycznego sposobu scalania i podziału nieruchomości, zakres parametrów zabudowy oraz możliwości dostosowania zagospodarowania do potrzeb inwestycyjnych w procesie przekształceń i intensyfikacji zabudowy.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt planu miejscowego nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W granicach opracowania planu nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.

9) Potrzeby interesu publicznego

Plan w § 10 i § 11 zawiera regulacje dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemów infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego oraz w § 14 określa ustalenia szczegółowe dotyczące zagospodarowania terenów dróg publicznych. W planie oznaczono istniejące tereny dróg publicznych i nie wyznaczano żadnych nowych dróg publicznych. Ustalenia planu nie wpływają na ciągłość i spójność systemu komunikacji kołowej.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego w § 11 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Ustalono zasady realizacji inwestycji sieciowych w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych, odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w gaz, zaopatrzenia w energię elektryczną oraz obsługi telekomunikacyjnej. Przy realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oprócz ustaleń planu miejscowego obowiązują przepisy odrębne.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Wymóg ten został spełniony poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego, zamieszczenie ogłoszenia w prasie oraz obwieszczenia na stronie internetowej gminy i na tablicy ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów na obszarze gminy Głusk. Czynności wykonano zgodnie z § 17 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Opracowany plan miejscowy został poddany uzgodnieniom i opiniowaniu. Proces uchwalania planu zapewnia możliwość udziału społeczeństwa w dalszych pracach związanych z przedmiotowym planem poprzez wyłożenie do publicznego wglądu, ustalenie terminu dyskusji publicznej nad ustaleniami projektu planu miejscowego oraz ustalenie terminu składania uwag do projektu planu.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wymóg został spełniony poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Kompletna dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie sporządzania planu miejscowego zostanie również

przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego.

13) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Ustalenia planu zawarte w § 6 pkt. 1 ust. 2-3 zapewniają ochronę wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem, natomiast zapisy zawarte w § 11 pkt. 1 ust. 4 regulują zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody dla obecnych i przyszłych użytkowników obszaru objętego planem.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu uwzględniono interes publiczny oraz prywatny, przeanalizowano wnioski i uwagi oraz wykonano analizy. Na tej podstawie przyjęto, że:

- 1) Podstawą dla rozwiązań projektowych na obszarze objętym granicami opracowania były uwarunkowania terenu, dotychczasowy plan miejscowy, funkcjonujący jako podstawa prawna działań inwestycyjnych, obowiązujące studium oraz wniosek inwestora.
- 2) Ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z tych terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, co zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ustalono, że tereny dróg publicznych stanowią własność Gminy Głusk. Pozostałe tereny objęte planem obejmują tereny usług sportu, tereny usług i tereny mieszkaniowe. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów będących we władaniu prywatnym, zgodnie ze zgłoszonymi wnioskami. Dla terenów prywatnych przyjęto sprawiedliwe zasady zagospodarowania terenu oraz wprowadzonych ograniczeń w zagospodarowaniu oparte na analizach uwarunkowań. W przedmiotowym planie interes prywatny nie koliduje z interesem publicznym - nie występuje ryzyko konfliktów przestrzennych. Interes publiczny został zabezpieczony poprzez zachowanie terenów infrastruktury komunikacyjnej, ustalenie zasad mających na celu zapewnienie zaopatrzenia terenów objętych planem w niezbędną infrastrukturę techniczną oraz zabezpieczenie osi spływu wód opadowych i roztopowych przebiegającej przez obszar planu i będącej elementem obszaru ESOCH.
- 3) Obszar objęty planem w obowiązującym dotychczas miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego był przeznaczony pod zabudowę. Ustalenia planu stanowią kontynuację funkcji i nie zaburzają dotychczasowego funkcjonowania obszaru pod względem formy i funkcji zabudowy. Ustalenia planu wprowadzają reorganizację możliwości realizacji zabudowy z uwagi na konieczność uwzględnienia funkcji ekologicznych suchej doliny oraz zagrożeń dla zabudowy usytuowanej w strefie spływu wód. Wykonana analiza miała na celu weryfikację ogólnych kierunków wyznaczonych w studium oraz precyzyjne wyznaczenie strefy spływu wód opadowych i roztopowych, a tym samym ochronę planistyczną tych obszarów poprzez wprowadzenie ograniczeń w realizacji zabudowy. Przeznaczenie wszystkich terenów wydzielonych w planie zostało ustalone zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk.

- 4) Do projektu planu miejscowego opracowano prognozę oddziaływania na środowisko, podsumowującą istniejący stan środowiska oraz określającą potencjalny wpływ realizacji ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego, zgodnie z wymogami i zakresem określonych w obowiązujących przepisach prawa. Zakres prognozy został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a treść opracowanej prognozy została skierowana do zaopiniowania, a następnie publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.
- 5) Na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego dotychczas zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez umożliwienie składania wniosków. Na kolejnym etapie została zapewniona możliwość zapoznania się z treścią i rysunkiem projektu zmiany planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, udział w dyskusji publicznej oraz możliwość składania uwag. Istniejący i planowany sposób użytkowania i zagospodarowania terenów objętych planem zachowuje równowagę między interesem publicznym a interesem prywatnym. Regulacje zawarte w projekcie planu mają na celu dostosowanie przeznaczenia terenów do aktualnych i przyszłych potrzeb rozwoju społeczno - gospodarczego gminy Głusk.

4. Wymagania ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy z uwzględnieniem wymagań określonych w art. 1 ust. 4 ustawy

Wymogi określone w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na uwzględnieniu wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy spełniono poprzez:

- 1) kształtowanie struktury urbanistycznej z uwzględnieniem minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - spełniono poprzez zapewnienie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem z istniejących dróg publicznych zapewniając efektywne i optymalne wykorzystanie dróg;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający użytkownikom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – spełniono poprzez zapewnienie dostępu do istniejących dróg publicznych obsługiwanych przez transport zbiorowy;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - spełniono poprzez uwzględnienie parametrów pasów drogowych istniejących dróg oraz wprowadzenie ustaleń umożliwiających wprowadzenie komunikacji pieszej i rowerowej, zapewniające dostępność, bezpieczeństwo i funkcjonalność przemieszczania się pieszych oraz rowerzystów w obrębie całego obszaru objętego planem oraz obszarów sąsiadujących;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego - spełniono poprzez wyznaczanie terenów budowlanych jako kontynuację rozwoju obszarów zabudowanych oraz wprowadzenie ograniczeń w zabudowie w strefie spływu wód opadowych i roztopowych. W celu optymalnej organizacji nowo powstającej zabudowy wprowadzono oś funkcjonalno - kompozycyjną wyznaczającą obszary intensyfikacji zabudowy i koncentracji funkcji usługowych.

5. Zgodność z wynikami analiz, o których mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Gminy Głusk, została zaopiniowana przez Gminną Komisję Urbanistyczno - Architektoniczną i zatwierdzona uchwałą nr XXXIV/309/17 Rady Gminy Głusk z dnia 23 marca 2017. W ocenie aktualności stwierdzono częściową nieaktualność obowiązującego planu przyjętego uchwałą XXIII/169/2000 Rady Gminy Głusk z dnia 6 kwietnia 2000 r. oraz zmienionego uchwałą XXV/184/2000 Rady Gminy Głusk z dnia 18 maja 2000 r., w tym obszarze objętego niniejszym planem.

Przedstawiony projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głusk przyjętego uchwałą Rady Gminy Głusk nr LIX/491/23 z dnia 28 marca 2023 roku. Projekt planu stanowi kolejny etap kontynuacji rozwoju obszaru usługowo - mieszkaniowego przewidzianego w dotychczasowym planie przyjętym uchwałą Rady Gminy Głusk nr XII/95/15 z dn. 17 września 2015 r. Gmina realizuje konsekwentny i przejrzysty schemat działań zagospodarowania przestrzennego, dbając o kształtowanie ładu przestrzennego i dążenie do realizacji celów zrównoważonego rozwoju. Prowadząc działania zgodnie z ustaleniami studium realizuje w ten sposób politykę przestrzenną gminy, a przez to wywiązuje się prawidłowo z ustawowych zadań w zakresie władztwa planistycznego. Należy uznać, że opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z wynikami oceny aktualności o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Uchwalenie przedmiotowego planu wywoła skutki finansowe dla budżetu gminy, zarówno związane z dochodami jak i wydatkami. Ze względu na istniejącą infrastrukturę komunikacyjną, która zapewnia efektywną obsługę obszaru objętego planem, a także braku planowanej nowej infrastruktury komunikacyjnej, nakłady gminy na jej rozbudowę nie są priorytetem. Niemniej jednak w celu jakościowej obsługi istniejących i nowych inwestycji na obszarze planu rekomenduje się modernizację drogi gminnej tj. dostosowanie parametrów drogi, uzupełnienie jej w brakującą infrastrukturę zapewniającą dostępność, bezpieczeństwo i komfort użytkowania dla pieszych i rowerzystów oraz zabezpieczenie terenu drogi publicznej w elementy małej retencji ze względu na przebiegającą oś spływu wód opadowych i roztopowych. Nakłady na rozbudowę infrastruktury technicznej przy poszczególnych inwestycjach będą ponosić inwestorzy i nie stanowią one dodatkowego obciążenia dla gminy. Potencjalne dochody przewiduje się z korzyści finansowych płynących z ustaleń przeznaczenia terenów w przypadku realizacji zagospodarowania zgodnie z projektem planu. Planowane zagospodarowanie terenów objętych projektem zmiany planu, poza korzyściami finansowymi, wpłynie pozytywnie na dynamikę rozwoju obszarów sąsiednich, miejscowości i gminy. Sprecyzowanie przeznaczenia terenów i stworzenie możliwości intensyfikacji zabudowy, będzie impulsem rozwojowym na szerszą skalę. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego należy zaliczyć stworzenie ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

7. Przebieg procedury planistycznej

Dotychczasowa procedura formalno - prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) oraz w zakresie przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1112). Zgodnie z obowiązującym trybem formalno - prawnym, po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, projekt planu zostanie wyłożony do publicznego wglądu i zostanie poddany dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu i prognozie oddziaływania na środowisko. Opracowany projekt planu jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej gminy dla przedmiotowego obszaru, w szczególności odzwierciedleniem docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej określonej w studium, tym samym rozwiązania przyjęte w przedmiotowym projekcie nie naruszają ustaleń wynikających z kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głusk, przy uwzględnieniu ustaleń graficznych i tekstowych tego dokumentu. Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakemu ma służyć – określa przeznaczenie terenów objętych planem oraz wskazuje sposoby ich możliwego zagospodarowania. Przedstawiony projekt planu zapewnia możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwoli na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój obszaru opracowania oraz wywarze pozytywny wpływ na dynamikę rozwoju obszarów sąsiadujących. Powyższe oznaczają, że przedmiotowy projekt planu spełnia warunki pozwalające na przedstawienie go Radzie Gminy Głusk w celu uchwalenia, a podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.

UZASADNIENIE MERYTORYCZNE ROZWIĄZAŃ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNI

UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE OBSZARU

Obszar w granicach zmiany planu jest położony w miejscowości Kalinówka w Gminie Głusk, w Powiecie Lubelskim, w Województwie Lubelskim. Obszar jest zlokalizowany na terenie Lubelskiego Obszaru Funkcjonalnego oraz Lubelskiego Obszaru Metropolitalnego, w zasięgu funkcjonalnym istotnych stref funkcjonalnych Lublina tj. dzielnicy mieszkaniowej Felin, Stref Usługowo - Przemysłowych oraz Specjalnej Strefy Ekonomicznej EUROPARK Mielec - Podstrefa Lublin. Funkcje usług sportu i rekreacji oraz edukacji znajdujące się na obszarze planu stanowią istotne zaplecze usług dla Gminy Głusk oraz przylegających obszarów dzielnic Lublina. Zgodnie z dokumentem ***Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głusk*** (uchwała Rady Gminy Głusk nr LIX/491/23 z dnia 28 marca 2023 r.), obszar w granicach zmiany planu jest wyznaczony jako:

- Tereny lokalizacji funkcji usługowych gminnych i ponadgminnych,
- Funkcja terenu: terenu usług i tereny mieszkaniowe jednorodzinne (MNU), tereny usług sportu (US), tereny zieleni urządzonej (ZP).

Na obszarze planu występują tereny Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych. Część terenu pełni funkcję ekologiczną suchej doliny. Na obszarze planu nie występują obszary objęte ochroną prawną tj. obszary przyrodnicze, krajobrazowe, historyczne i kulturowe, tereny mające wpływ na realizację zabudowy tj. tereny zalewowe, tereny eksploatacji złóż kopalin, tereny osuwania mas ziemnych, ani inne formy ograniczające możliwości zagospodarowania terenu.

Zgodnie z dokumentem studium w sąsiedztwie obszaru objętego zmianą planu występują:

- MNU - tereny usług i zabudowy mieszkaniowej,
- M - tereny zabudowy mieszkaniowej,
- ZP - tereny zieleni urządzonej.

Zgodnie z dokumentem studium obszar w granicach zmiany planu jest przeznaczony na następujące funkcje zagospodarowania terenu:

- MNU - tereny usług i zabudowy mieszkaniowej,
- M - tereny zabudowy mieszkaniowej,
- ZP - tereny zieleni urządzonej.

Dla tych terenów określona w studium polityka przestrzenna ustala kontynuację istniejącego zespołu usług sportu z wykorzystaniem potencjału lokalizacji i ukierunkowanie przekształceń powyższych funkcji w kierunku zespołu sportowe - edukacyjnego. W planie uwzględniono kierunki polityki przestrzennej określające wymogi zagospodarowania i użytkowania dla powyższych terenów.

Studium jako dokument określający główne kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy wskazuje wykorzystania potencjału lokalizacji gminy, jej obszarów mieszkaniowych poprzez tworzenie sprzyjających warunków rozwoju dla warunków mieszkaniowych oraz różnych form usług i przedsiębiorczości wzmacniających istniejące jak nowe obszary zabudowy.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony w miejscowości Kalinówka, zgodnie z § 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głusk.

W dotychczasowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przez Radę Gminy Głusk uchwałą NR XII/95/15 z dn. 17.09.2015 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dn. 28 października 2015 r., poz. 3239), na obszarze objętym niniejszą zmianą planu, występują następujące przeznaczenia terenu i kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- US - tereny zabudowy usług sportu,
- U/MN - tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej,
- KDW – droga wewnętrzna

Obszar planu został objęty zmianą dotychczasowego planu na podstawie sporządzonej ***Analizy zasadności przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*** poprzez ***Uchwałę w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Głusk*** (Uchwała nr .../.../23 Rady Gminy Głusk z dnia 2023 r.).

Zmiana planu jest zgodna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głusk zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Głusk nr LIX/491/23 z dnia 28 marca 2023 r.). Plan wpisuje się w kierunki rozwoju przestrzennego określone w studium oraz stanowi kontynuację dalszego rozwoju obszaru usługowo - mieszkaniowego objętego niniejszymi ustaleniami.

OBSZAR ZMIANY PLANU

Lokalizacja obszaru objętego zmianą planu przy obszarach zurbanizowanych wsi oraz w bliskiej odległości istotnych tras komunikacyjnych obszaru funkcjonalnego Miasta Lublin sprzyja wzmacnianiu i rozwojowi istniejącej usługowo - mieszkaniowej w kierunku wielofunkcyjnej strefy sportowo - edukacyjnej w funkcję mieszkaniową. W studium obszar objęty zmianą planu sąsiaduje z obszarami przeznaczonymi pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oraz przylega do osi komunikacyjnej tj. ulicy Józefa Franczaka "Lalka" i jest integralnym elementem nowo

kształtowanego układu urbanistycznego w północnej części Gminy Głusk bezpośrednio przylegającego do granicy Miasta Lublin.

PRIORYTETY ROZWOJU PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU PLANU

- **zrównoważony rozwój (*sustainable development*)** → rozwój, który odpowiada na teraźniejsze potrzeby bez uszczerbku dla zdolności przyszłych pokoleń do zaspakajania własnych potrzeb; proces osiągania zrównoważonego rozwoju implikuje zrównoważony wzrost przestrzenny poprzez nacisk na poprawę, postęp i pozytywne zmiany uwzględniające wymiar środowiskowy i społeczny;
- **zielony wzrost (*green growth*)** → wspieranie wzrostu gospodarczego i rozwoju przy jednoczesnym zapewnieniu, że zasoby naturalne nadal dostarczają zasobów i usług środowiskowych, na których opiera się nasz dobrobyt;
- **inteligentna wioska (*smart village*)** → społeczności na obszarach wiejskich, które wykorzystują innowacyjne rozwiązania w celu poprawy swojej odporności, wykorzystując lokalne mocne strony i możliwości;
- **odporna wioska (*resilient village*)** → odporność i zdolność do adaptacji i pozytywnego rozwoju wsi w zmiennych okolicznościach społeczno-gospodarczych oraz adaptacja do zmian klimatu.

ZAŁOŻENIA PROJEKTOWE DLA OBSZARU PLANU

1/ ład przestrzenny i charakter miejsca

- kształtowanie ładu przestrzennego poprzez odpowiednią organizację funkcji i hierarchizację formy i funkcji układu urbanistycznego;
- eliminacja konfliktów przestrzennych - łączenie funkcji komplementarnych i separowanie kolizyjnych;
- określenie parametrów zabudowy przystosowanych do lokalizacji zabudowy i charakteru miejsca, wpisujących się w krajobraz otoczenia i kontekst kulturowy wsi z jednoczesnym uwzględnieniem potrzeb aktywizacji gospodarczej gminy.

2/ elastyczny plan

- elastyczny i przyszłościowy plan miejscowy dostosowujący się dynamicznie do potrzeb z zachowaniem priorytetów i zasad zagospodarowania przestrzeni;
- ewolucja potrzeb i funkcji – dostosowanie możliwości realizacji inwestycji w zmiennych warunkach i potrzebach na przestrzeni lat;
- minimalizacja potrzeby kolejnych krótkoterminowych zmian planu i przeprowadzania procedur planistycznych;
- zapewnienie płynności inwestycji i pewności inwestycyjnej dla inwestorów i przejrzystych ram rozwoju przestrzennego.

3/ potencjał i możliwości

- wykorzystanie potencjału lokalizacji i istniejących funkcji do dalszego rozwoju;
- wykorzystanie walorów bezpośredniego sąsiedztwa terenów kolejowych oraz dworca kolejowego umożliwiających efektywną obsługę pociągów towarowych oraz wysoką dostępnością komunikacyjną dla logistyki oraz pracowników;
- stworzenie nowych miejsc pracy dla mieszkańców gminy;
- zapewnienie ciągłego i stabilnego rozwoju obszaru przemysłowego z dostosowaniem do nowych tendencji i standardów jakości przestrzeni;
- dążenie do eliminacji uciążliwości związanych z przemysłem poprzez wprowadzanie standardów jakości architektury oraz odnawialnych źródeł energii.

4/ adaptacja do zmian klimatu

- integracja zabudowy ze środowiskiem naturalnym;
- neutralizacja zanieczyszczeń powietrza;
- zapewnienie standardów zieleni izolującej i zieleni urządzonej;
- retencja wód opadowych;
- redukcja nagrzewania powierzchni utwardzonych.

5/ projektowanie uniwersalne

- projektowanie przestrzeni publicznych wraz z elementami zagospodarowania zieleni, małej architektury w sposób zapewniający funkcjonalność i dostępność dla wszystkich użytkowników, ze szczególnym uwzględnieniem osób o specjalnych potrzebach
- projektowanie elementów infrastruktury komunikacyjnej w sposób zapewniający dostępność, komfort użytkowania i czytelność przestrzeni dla wszystkich użytkowników, ze szczególnym uwzględnieniem osób o specjalnych potrzebach
- projektowanie budynków w sposób zintegrowany z otoczeniem, dostępny i funkcjonalny, z uwzględnieniem eliminacji potencjalnych barier ograniczających swobodne użytkowanie.

Wójt Gminy Głusk

.....
Jacek Anasiewicz