Podpisany przez:
Dorota Kolibska
dnia 1 września 2026 r.

# UCHWAŁA NR XXIII.136.26
# RADY MIEJSKIEJ W WĄWOLNICY

z dnia 27 sierpnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wąwolnica w miejscowości Rąblów, obszar I.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.), art.14 ust. 8, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) w związku z Uchwałą Nr XXXVIII/205/14 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 26 sierpnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąwolnica uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/249/02 Rady Gminy Wąwolnica, z dnia 12 września 2002 roku (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 122, poz. 2646 z dnia 18 października 2002r.) i Uchwały Nr XI/74/15 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 5 listopada 2015 r. zmieniającej uchwałę Nr XXXVIII/205/14 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 26 sierpnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąwolnica oraz Uchwały Nr XXXVIII/230/18 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 10 maja 2018 r. zmieniającej uchwałę Nr XXXVIII/205/14 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 26 sierpnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąwolnica – **Rada Miejska w Wąwolnicy, po stwierdzeniu, iż zmiana planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąwolnica" przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/206/14 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 26 sierpnia 2014 r., oraz Nr III.22.24 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 20 czerwca 2024 r., uchwala co następuje:**

**§ 1.** 1. Wprowadza się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąwolnica, uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/249/02 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 12 września 2002r. roku (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 122, poz. 2646 z dnia 18 października 2002r.)**, w miejscowości Rąblów**, **obszar I** w granicach oznaczonych na rysunku planu w skali 1:1000, zwaną dalej planem.

2. Plan zagospodarowania przestrzennego stanowią:

1) ustalenia planu – będące treścią niniejszej uchwały;

2) rysunek planu w skali 1:1 000 – będący załącznikiem nr 1 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu – wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi załącznik nr 2 do uchwały;

4) sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania – stanowi załącznik nr 3 do uchwały,

5) zbiór danych przestrzennych – dokument elektroniczny, stanowiący załącznik nr 4.

**§ 2.** 1. Ustalenia planu wyrażone są w postaci:

1) ustaleń ogólnych dotyczących warunków i zasad regulacji zagospodarowania obszaru, określonych w:

   a) § 5 – Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu,,

   b) § 6 – Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

c) § 7 – Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,

d) § 8 – Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

e) § 9 – Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,

f) §10 – Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) ustaleń ogólnych dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej, określonych w:

a) § 11 – Zasady kształtowania i rozwoju układu komunikacyjnego,

b) § 12 – Zasady kształtowania i rozwoju infrastruktury sanitarnej,

c) § 13 – Zasady kształtowania i rozwoju sieci energetycznej i telekomunikacji;

3) ustaleń szczegółowych dla terenów o różnym sposobie użytkowania, określonych w §14;

4) ustaleń przejściowych i końcowych oraz dotyczących stawek procentowych służących naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości określonych w §15- §19.

2. Przedmiotem ustaleń planu są tereny położone w miejscowości **Rąblów, Obszar I** w granicach objętych uchwałą, oznaczone symbolami:

1) **RM** – teren zabudowy zagrodowej;

2) **ZL** – las;

3) **ZŁ** - łąka;

4) **KDD - G –** droga dojazdowa gminna

5) **EE** – stacja transformatorowa.

3. Na terenach oznaczonych symbolami, obowiązuje inwestowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym; w poszczególnych terenach możliwa jest lokalizacja obiektów z zakresu przeznaczenia uzupełniającego, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem tych terenów, przy zachowaniu warunków ustalonych w niniejszej planie.

4. Oznaczenia graficzne w rysunku planu zawierają:

1) oznaczenia ściśle obowiązujące:

a) granice opracowania planu,

b) granice stanowisk archeologicznych – w granicach opracowania planu,

c) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy,

e) symbole i oznaczenia graficzne,

f) przebieg szlaku turystycznego – Szlak Wyżynny Zachodni (czerwony);

2) oznaczenia orientacyjne, których uściślenie jest dopuszczone w decyzjach administracyjnych, projektach budowlanych, obejmujące:

a) przebieg urządzeń sieciowych i lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej;

3) oznaczenia informujące, poza granicami planu, nie stanowiące ustaleń planu:

a) granice ESOCH – Ekologiczny System Obszarów Chronionych, zwany Systemem Przyrodniczym Gminy (SPG).

**§ 3.** Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest wyznaczenie terenu przeznaczonego pod zabudowę zagrodową, zapewniając ład przestrzenny, prawidłową obsługę komunikacyjną oraz niezbędną infrastrukturę techniczną.

**§ 4.** 1. Ilekroć w dalszej części uchwały jest mowa o:

1) **uchwale**– należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Wąwolnica,

2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000 stanowiący integralną część niniejszej uchwały;

3) **terenie** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania tzn. oddzielającą teren od terenów o innym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustalone niniejszym planem;

5) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczających ulicy, ciągu pieszego lub innych obiektów i terenów;

6) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej –** należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni biologicznie czynnej terenu do całkowitej powierzchni terenu;

7) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

8) **przeznaczeniu terenu –** należy przez to rozumieć przypisane danemu terenowi kategorie form zagospodarowania lub działalności lub grupy tych kategorii związane z funkcją terenu;

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 5.** ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

1. Obszar objęty planem położony jest:

1) na terenie Kazimierskiego Parku Krajobrazowego;

2) w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 406 - Zbiornik Niecka lubelska (Lublin).

2. Zagospodarowanie terenu objętego planem podporządkowuje się wymogom:

1) usytuowania w Kazimierskim Parku Krajobrazowym, w którym zakazuje się:

a) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081),

b) pozyskiwania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu,

c) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,

d) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,

e) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 50 m od:

- linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,

- zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 8 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2018 r. poz. 2268, z późn.zm.) - z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej,

f) likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno – błotnych,

g) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych;

2) ochrony ilościowej i jakościowej wód podziemnych kredowych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406, Niecka lubelska (Lublin);

3) usytuowania w granicach projektowanej strefy uzdrowiskowej „C" Celejów/Witoszyn, w której zabrania się zagospodarowania, które uniemożliwiałoby wprowadzenie przepisów właściwych strefie „C" ochrony uzdrowiskowej;

4) ochrony przed hałasem zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie stosownie do przeznaczenia terenu.

3. Obowiązuje zakaz prowadzenia działalności przekraczających standardy jakości środowiska poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, oddziaływanie powinno zamykać się na terenie działki budowlanej lub zespołu działek, na których występują źródła emisji.

4. Ochrona zboczy przed podcinaniem i lokalizowanie zabudowy na stokach.

5. Preferowanie rolnictwa przeciwerozyjnego.

**§ 6.** GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

1. Na obszarze planu nie występują tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych.

2. Z uwagi na brak występowania w planie terenów górniczych oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią nie ustala się ich granic.

**§ 7.** ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1. Zgodnie z „Konwencją w sprawie ochrony światowego dziedzictwa kulturowego i naturalnego" (ICOMOS – Paryż 1972), oprócz obiektów zabytkowych, za dziedzictwo naturalne uznaje się wartościowe elementy przyrody, formacje i strefy geologiczne i fizjograficzne, a także miejsca wartościowe z punktu widzenia estetycznego lub naukowego.

2. Na całym obszarze planu obowiązuje wymóg zobowiązujący osoby, które w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkryły przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, do wstrzymania wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, odpowiedniego zabezpieczenia miejsca i niezwłocznego powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy.

3. Na wyznaczonym terenie zlokalizowane są stanowiska archeologiczne, zaewidencjonowane podczas badań AZP pod numerami: 76-77/103-4 i 76-77/104-5 – ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz figurujące w gminnej ewidencji zabytków. Wszelkie prace ziemne prowadzone w obrębie wyznaczonych stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru. Na badania te należy uzyskać pozwolenie Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Planowane w obrębie stanowisk archeologicznych duże zamierzenia inwestycyjne m.in. związane z budową nowych budynków i inwestycji liniowych (drogi, sieci, melioracje, infrastruktura techniczna), którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenia naturalnego ukształtowania – wymagają wcześniejszego uzgodnienia w celu uzyskania zaleceń konserwatorskich dla przedmiotowej inwestycji.

**§ 8.** ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1. W zagospodarowaniu działek objętych planem należy utrzymać rygory ustalone niniejszym planem: dotyczące przeznaczenia terenu, obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu; gabarytów i charakteru zabudowy.

2. Warunki dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, mają pierwszeństwo przed pozostałymi warunkami zabudowy i zagospodarowania.

3. Zabudowę oraz zagospodarowanie terenu należy zharmonizować skalą, formą, jednorodną kolorystyką pokrycia dachowego, poprzez stosowanie form i materiałów charakterystycznych dla tego obszaru (kamień, drewno, tynki) z wykluczeniem stosowania okładzin z tworzyw sztucznych typu „siding" na elewacjach budynków.

4. Nakaz stosowania jednolitych rozwiązań projektowych dla poszczególnych grup elementów, takich jak: elementy małej architektury, nawierzchnie i oświetlenie w obrębie terenów wskazanych jako przestrzenie publiczne w tym także przy poszczególnych szlakach i ścieżkach przeznaczonych dla ruchu pieszego i rowerowego.

5. Tablice informujące o przebiegu szlaków turystycznych według spójnej koncepcji tablic informujących istniejących na terenie gminy związanych z wymienionymi atrakcjami turystycznymi, zlokalizowanych poza granicami planu.

**§ 9.** SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

1. W celu poprawy walorów użytkowych i jakości zagospodarowania wydzielanych działek pożądane jest łączenie i możliwość podziału gruntów na działki budowlane z zachowaniem określonych poniżej wielkości dla zabudowy zagrodowej:

1) minimalna wielkość nowowydzielanej działki budowlanej wynosi 2000 $m^2$.

**§ 10.** WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

1. Przestrzeń publiczną należy traktować w kategoriach społeczno – ekonomicznych, jako dobro wspólnie użytkowane celowo kształtowane przez człowieka - zgodnie ze społecznymi zasadami i wartościami - służące zaspokojeniu potrzeb społeczności lokalnych i ponadlokalnych. O publicznym charakterze przestrzeni decyduje zbiorowy sposób jej użytkowania oraz jako obszary polityki rozwoju zrównoważonego z poszanowaniem zasad dobrego sąsiedztwa rozumianego jako przeciwdziałanie oszpecaniu przestrzeni publicznych i terenów otwartych przez urządzenia reklamowe, informacyjne, drogowe i techniczne.

2. Przestrzeń publiczna w obrębie planu to: teren drogi gminnej - **KDD-G** w linach rozgraniczających wraz z zielenią towarzyszącą ciągom komunikacji.

3. Nakaz stosowania jednolitych rozwiązań projektowych dla poszczególnych grup elementów, takich jak: elementy małej architektury, nawierzchnie i oświetlenie.

4. Należy zapewnić dostępność dla osób niepełnosprawnych. Dla osób słabowidzących i niewidomych kolorystyka i faktura nawierzchni ciągów pieszych na stykach z miejscami niebezpiecznymi (ruch kołowy, niespodziewane utrudnienia) powinna zawierać „informację dotykową".

5. Wskazane nasadzenia zieleni towarzyszącej komunikacji.

6. Obowiązuje ogólnie przyjęta zasada estetyki otoczenia oraz zapewnienia bezpieczeństwa.

7. Dopuszcza się umieszczenie tablic związanych ze Szlakiem Wyżynnym Zachodnim (czerwonym). Informacja turystyczna w postaci tablic powinna być jednorodna na przebiegu całego szlaku.

**§ 11.** ZASADY KSZTAŁTOWANIA I ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

1. Wyznacza się „obszar tras komunikacyjnych" – obszar KD z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod drogę gminną (KDD-G).

2. Ustala się następującą kategorie i klasę drogi:

1) droga gminna klasy D - oznaczona symbolem KDD – G.

3. Dostępność komunikacyjna do działek z drogi gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD –G (dr. nr 107846L).

4. Ustala się odległość budynków od zewnętrznej krawędzi drogi gminnej - minimum 6,0 m.

5. Droga winna spełniać parametry techniczne dotyczące ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 12.** ZASADY KSZTAŁTOWANIA I ROZWOJU INFRASTRUKTURY SANITARNEJ

1. **Zaopatrzenie w wodę** z wodociągu gminnego, poprzez rozbudowę i realizację przyłączy.

2. **Odprowadzenie ścieków bytowych**, docelowo do zbiorczego systemu gminnej kanalizacji sanitarnej. Do czasu podłączenia budynków do sieci kanalizacji komunalnej, dopuszcza się odprowadzenie nieczystości ciekłych do krytego zbiornika bezodpływowego, zlokalizowanego na własnej działce przy zachowaniu obowiązujących parametrów technicznych oraz obowiązku wywozu nieczystości do oczyszczalni ścieków. Zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

3. Dopuszcza się **powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych** pod warunkiem nie odprowadzania ich na działkę sąsiada.

4. **Zaopatrzenie w ciepło** za pomocą indywidualnych źródeł ciepła, opartych o paliwa niskoemisyjne.

5. **Zaopatrzenie w gaz** z gazociągu, poprzez budowę, rozbudowę i realizację przyłączy.

6. Sieci należy budować w liniach regulacyjnych istniejących i planowanych ciągów komunikacyjnych poza jezdniami.

7. Dopuszcza się możliwość realizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z nimi związanych poza liniami rozgraniczającymi dróg w zakresie niezbędnym do zaspokojenia potrzeb użytkowników przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych..

8. **Zagospodarowanie odpadów** w lokalnych punktach gromadzenia oraz ich zorganizowany wywóz na składowisko centralne zlokalizowane poza obszarem objętym planem.

**§ 13.** ZASADY KSZTAŁTOWANIA I ROZWOJU SIECI ENERGETYCZNEJ I TELEKOMUNIKACJI

1. Zasilanie obszaru opracowania z istniejących stacji transformatorowych poza opracowaniem planu.

2. Dopuszcza się realizację paneli, ogniw fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych w gospodarstwach domowych służących pozyskaniu energii. Dopuszcza się możliwość przyłączenia paneli, ogniw fotowoltaicznych do publicznej sieci.

3. Przyłączenie do sieci elektroenergetycznej planowanych obiektów (nieruchomości, w tym także paneli fotowoltaicznych) lub zwiększenia mocy elektrycznej do istniejących odbiorców, będzie realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla istniejącej, napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN-15kV:

a) wprowadza się strefę ochronną – o szerokości 15 m – po 7,5 m w obie strony od osi linii – wyłączoną z zabudowy oraz z zakazem nasadzeń drzew wysokopiennych; przy zadrzewieniach należy zachować wymagane przepisami odrębnymi odległości gałęzi i drzew od urządzeń linii elektroenergetycznych,

b) w przypadku likwidacji linii, bądź jej przebudowy np. skablowania, ulega likwidacji również wyznaczona strefa,

5. Dla potrzeb przyłączania nowych odbiorców, wzrostu zapotrzebowania na moc i energię elektryczną, modernizacji istniejących sieci elektroenergetycznych dopuszcza się możliwość budowy linii średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowej.

6. Nowoprojektowane linie elektroenergetyczne należy budować jako linie kablowe.

7. Docelowo należy dążyć do skablowania istniejących napowietrznych linii energetycznych średniego i niskiego napięcia, biegnących przez obszary przeznaczone do zainwestowania.

8. Obsługa telekomunikacyjna z sieci dostępnych dystrybutorów.

9. Potrzeby w zakresie łączności należy zaspakajać poprzez rozbudowę istniejącej sieci lub budowę nowych sieci z zastosowaniem technologii przewodowej, bezprzewodowej lub światłowodowej.

10. Nowoprojektowane linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne należy budować jako linie kablowe w pasach technologicznych zlokalizowanych w liniach regulacyjnych istniejących i planowanych ciągów komunikacyjnych poza jezdniami. W pasach technologicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną nie wolno sadzić drzew, budować obiektów oraz składować materiałów.

11. Dopuszcza się możliwość realizacji sieci oraz sytuowania ich poza liniami rozgraniczającymi dróg w zakresie niezbędnym do zaspokojenia potrzeb użytkowników przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

**§ 14.** USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

1. Dla terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem **1 RM, 2 RM** ustala się:

1) Przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej;

2) Zasady zagospodarowania terenu :

a) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej,

b) w istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się remonty budynków i wymianę budynków na nowe oraz uzupełnienia istniejącej zabudowy o budynki gospodarcze związane z działalnością rolniczą,

c) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących zlokalizowanych poza nieprzekraczalną linią zabudowy,

d) lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej oraz podlegającej wymianie na nową zgodnie z linią nieprzekraczalną zabudowy wyznaczoną w rysunku planu,

e) w zabudowie zagrodowej należy lokalizować budynki gospodarcze i inwentarskie w głębi działki z zachowaniem tradycyjnego podwórza gospodarczego,

f) minimum 45% powierzchni działki powinien stanowić teren biologicznie czynny,

g) minimalna intensywność zabudowy

– dla działek o powierzchni od 2000 – 5000 $m^2$ – 0,05

– dla działek o powierzchni powyżej 5000 $m^2$ – 0,01

h) maksymalna intensywność zabudowy

– dla działek o powierzchni od 2000 – 5000 $m^2$ – 0,3

– dla działek o powierzchni powyżej 5000 $m^2$ – 0,2

i) obornik należy składować na szczelnych paletach, gnojowicę w szczelnych zbiornikach,

j) ogrodzenia od strony dróg publicznych, należy lokalizować w liniach rozgraniczających drogi; ogrodzenie powinno być lekkie, ażurowe, wykonane z materiałów przyjaznych dla środowiska, z wyłączeniem prefabrykatów betonowych.

k) w granicach działki należy zapewnić 1 miejsce postojowe na każdy budynek mieszkalny.

3) Zasady kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej:

a) budynek do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze,

b) wysokości budynku do 9,0 m licząc od poziomu terenu przy wejściu głównym,

c) poziom parteru do 0,50 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku,

d) dach dwu lub wielospadowy o połaciach symetrycznych i kącie nachylenia do 45°,

e) preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych – tynk, kamień, drewno, dachówka, gont lub wiór osinowy z dopuszczeniem blachy płaskiej, blachodachówki wykluczając kolor niebieski, żółty i różowy,

f) zakaz stosowania sidingu na elewacjach.

4) zasady kształtowania nowej zabudowy gospodarczej:

a) budynki jednokondygnacyjne,

b) budynki o parametrach dostosowanych do pełnionych przez nie funkcji,

c) dachy dostosowane do formy budynku,

d) preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych – tynk, kamień, drewno, dachówka, gont lub wiór osinowy. Dopuszcza się pokrycie dachowe w formie dachówki ceramicznej, betonowej lub bitumicznej oraz blachą płaską.

e) zakaz stosowania sidingu na elewacjach

f) budynek o architekturze spójnej z budynkiem mieszkalnym,

g) preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych – tynk, kamień, drewno, dachówka, gont lub wiór osinowy z dopuszczeniem blachy płaskiej, blachodachówki wykluczając jej kolor niebieski, żółty i różowy.,

h) zakaz stawiania kontenerów i „blaszaków".

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu **3 ZŁ** ustala się:

1) Przeznaczenie terenu - łąka;

2) Zasady zagospodarowania:

a) utrzymanie stanu istniejącego,

b) zakaz grodzenia i lokalizacji jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej i obiektów tymczasowych.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu **4 ZL** ustala się:

1) Przeznaczenie terenu - las

2) Zasady zagospodarowania:

a) utrzymanie stanu istniejącego,

b) zakaz grodzenia i lokalizacji jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej i obiektów tymczasowych,

c) obowiązek gospodarowania zasobami leśnymi zgodnie z planem urządzania lasu,

d) przyjmuje się jako powszechnie obowiązujący w planach urządzenia lasów wymóg kształtowania struktury gatunkowej lasów w kierunku powiększania różnorodności biologicznej ekosystemów leśnych, zwiększania odporności drzewostanów na czynniki zewnętrzne i dostosowania ich do typu miejscowego siedliska leśnego.

4. Dla terenów oznaczonych w rysunku planu symbolem **5 KDW** ustala się:

1) Przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna rolnicza dojazdowa do pól i zabudowy zagrodowej

2) Zasady zagospodarowania:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m zakończona placem manewrowym o wymiarach 12,0m x12,0m.

5. Dla terenów oznaczonych w rysunku planu symbolem **6 KDD-G** ustala się:

1) Przeznaczenie terenu - istniejąca droga dojazdowa

2) Zasady zagospodarowania:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m,

b) dopuszcza się lokalizację tablic informujących związanych ze Szlakiem Wyżynnym Zachodnim (czerwonym).

6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu **7 EE** ustala się:

1) Przeznaczenie terenu - infrastruktura techniczna – elektroenergetyka

2) Zasady zagospodarowania:

a) stacja transformatorowa w formie wnętrzowej, wolnostojącej,

b) dopuszcza się lokalizację stacji 1,5 od granicy działki sąsiedniej przy ścianach stacji bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych,

c) dopuszcza się maskowanie zielenią.

**§ 15.** PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWEDo czasu zmiany zagospodarowania terenów wyznaczonych w planie, obowiązuje utrzymanie obecnego sposobu użytkowania.

**§ 16.** W wyniku uchwalenia zmiany planu tracą moc ustalenia dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wąwolnica, uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/249/02 Rady Gminy Wąwolnica, z dnia 12 września 2002 roku (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 122, poz.2646 z dnia 18 października 2002r.), w zakresie i granicach terenów objętych niniejszym planem.

**§ 17.** OPŁATA PLANISTYCZNAUstala się stawki procentowe opłaty na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu w wysokości:

1. 20% dla zabudowy zagrodowej,

2. 1% dla terenów pozostałych.

**§ 18.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wąwolnicy.

**§ 19.** 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia.

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Wąwolnicy

**Dorota Kolibska**

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WĄWOLNICA

## miejscowość Rąblów obszar I

## skala 1 : 1000

**Załącznik Nr 1**
**do Uchwały Nr XXIII.136.26**
**Rady Miejskiej w Wąwolnicy**
**z dnia 27 sierpnia 2026 r.**

m 100 90 80 70 60 50 40 30 20 10 0

**GEODETA** S.C.
Usługi Geodezyjno - Kartograficzne
Puławy ul. Grobskiego 7A, lok. 5
Tel.- Fax 186-42-46
Reg. 430792641 NIP 716-17-80-018

**Województwo:** lubelskie
**Powiat:** Puławy
**Jednostka ewidencyjna:** 061410_2 Wąwolnica
**Obręb:** 061410_2.0011 Rąblów
**KERG:** GN.GD.6640.3.882015

**MAPA DO CELÓW PLANISTYCZNYCH**
**obejmująca teren zaznaczony kolorem żółtym położony w miejscowości Rąblów, gmina Wąwolnica.**

**skala 1:1000** **sekcja : 135.233.072**

*Niniejszą mapę wykonano napodstawie zaktualizowanej, w obszarze objętym, zamówieniem mapy podstawowego zagosp. terenu sekcja jak wyżej, wg stanu na dzień 24.02.2015 Poziom odniesienia Kronsztadt 60 Układ współrzędnych prostokątnych 65*

*Nie wyklucza się istnienia w terenie innych nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych, która nie były zgłoszone do inwentaryzacji lub o których brak jest informacji w instytucjach branżowych.*

*Wszelkie trwale obiekty budowlane podlegają wyłuskaniu oraz geodezyjnej inwentaryzacji przez jednostki wykonawstwa geodezyjnego.*

*Kierownik zlecenia geodeta:*
*Grzegorz Kwiecień*
*Upr. nr 4019*
*zlec. nr 12/2015*
*Puławy, dnia 31.01.2015r.*

| | |
|---|---|
| Organ prowadzący zasób geodezyjny i kartograficzny | Starosta Puławski |
| Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu - operatu technicznego | P.0644.2015.905 |
| Data wpisania operatu technicznego do ewidencji materiałów zasobu | 17. 05. 2015 |
| Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ | Z up. STAROSTY KIJOWSKI BŁACHOWICZ |

Wojciech Błachowicz
PODINSPEKTOR

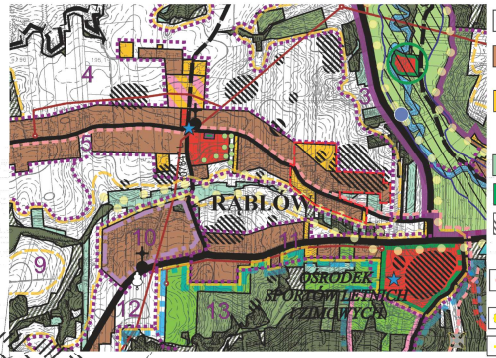
**Uwaga:**
*Użytki gruntowe oznaczone symbolem Lz, Ps nie są ujawnione w bazie danych ewidencji gruntów i budynków.*

*Mapa została wykonana bez sprawdzania służebności gruntowych ponieważ charakter planowanej inwestycji nie wpływa na zagospodarowanie terenu..*

OZNACZENIA

- granica opracowania planu
- Granice ESOCH Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych zwany Systemem Przyrodniczym Gminy
- Szlak Wyżynny Zachodni
- stanowiska archeologiczne
- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
- strefa ochrony linii SN
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- zabudowa istniejąca
- RM — tereny zabudowy zagrodowej
- ZL — lasy
- EE — stacja transformatorowa
- ZŁ — teren łąk i pastwisk
- KDD-G — droga dojazdowa - gminna
- KDW — droga wewnętrzna

Frag. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wąwolnica
Zał. Nr 1 do Uchwały Nr XXXVIII/206/14
Rady Gminy Wąwolnica
z dnia 26 sierpnia 2014 r.




- granica opracowania
- tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem nieuciążliwych usług
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z dopuszczeniem nieuciążliwych usług (zmiana z 2012r.)
- tereny łąk
- lasy
- stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków
- szlaki turystyczne
- granice doliny rzeki, korytarz ekologiczny
- granice ESOCH



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIII.136.26
Rady Miejskiej w Wąwolnicy
z dnia 27 sierpnia 2026 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**
**miejscowość Rąblów, obszar I**

| Lp. | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi | Treść uwagi | Oznaczenia nieruchomości której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi | | Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr XXIII.136.26 z dnia 27.08.2026 r. | | Uwagi |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | Uwaga uwzględniona | Uwaga nieuwzględniona | Uwaga uwzględniona | Uwaga nieuwzględniona | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 1. | 2026-08-12 | - | Wniosek o usunięcie stacji transformatorowej z planowanej lokalizacji i zlokalizowanie jej w innym miejscu. | 061410_05.0011.125<br>061410_05.0011.471<br>061410_05.0011.472<br>061410_05.0011.473 | 2 RM,<br>7 EE | - | Nieuwzględniona | | | Lokalizacja stacji transformatorowej została wyznaczona na etapie uzgodnień projektu planu przez jednostkę uzgadniającą. Wskazany istniejący zjazd nie stoi w kolizji z planowaną stacją transformatorową oznaczoną na mapie symbolem 7EE. Lokalizacja stacji nie ograniczy planowanej możliwości |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | zabudowy działki 471 i 472 zgodnie z linią zabudowy wskazaną na załączniku graficznym. Warunki przeciwpożarowe odległości stacji do budynków mieszkalnych określają od 3-15m w zależności od materiałów z których są wykonane. - wniosek niezasadny. |
| 2. | 2026-08-12 | - | Wniosek o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy w stosunku do granicy z działką drogową z odległości 10 m do 6 m od niej. | 061410_05.0011.125<br>061410_05.0011.471<br>061410_05.0011.472<br>061410_05.0011.473 | 2 RM,<br>7 EE | - | nieuwzględniona | | | Zgodnie z obowiązującymi przepisami odległość zabudowy od krawędzi jezdni drogi gminnej nie może by mniejsza niż 6,0 m, co zostało określone w tekście planu. Ww. przepisy określaj minimalne odległości dla projektowanej zabudowy, przebudowy czy rozbudowy, lecz nie określają maksymalnej odległości dając możliwość optymalnego |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | sposobu zagospodarowania terenu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W całym planie nieprzekraczalna linia zabudowy zlokalizowana jest w różnych odległościach od krawędzi jezdni w zależności od np. ukształtowania terenu (wysokości istniejącej skarpy) czy jego sposobu zagospodarowani.<br>Ustalenie obszaru przeznaczonego pod zabudowę wynika z ukształtowania terenu i przebiegu istniejącej drogi, co było uwzględnione w studium uwarunkowań. Miejscowy plan zagospodarowania nie może naruszać ustaleń studium. |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3. | 2026-08-12 | - | Wniosek o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy w stosunku do granicy z działką drogową z odległości 10 m do 6 m od niej. | 061410_05.0011.478<br>061410_05.0011.479<br>061410_05.0011.480 | 2 RM | - | nieuwzględniona | | | Zgodnie z obowiązującymi przepisami odległość zabudowy od krawędzi jezdni drogi gminnej nie może by mniejsza niż 6,0 m, co zostało określone w tekście planu. Ww. przepisy określaj minimalne odległości dla projektowanej zabudowy, przebudowy czy rozbudowy, lecz nie określają maksymalnej odległości dając możliwość optymalnego sposobu zagospodarowania terenu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W całym planie nieprzekraczalna linia zabudowy zlokalizowana jest w różnych odległościach od krawędzi jezdni w zależności od np. ukształtowania terenu (wysokości istniejącej |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | skarpy) czy jego sposobu zagospodarowa ni. Ustalenie obszaru przeznaczonego pod zabudowę wynika z ukształtowania terenu i przebiegu istniejącej drogi, co było uwzględnione w studium uwarunkowań. Miejscowy plan zagospodarowa nia nie może naruszać ustaleń studium. Wodociąg nie stoi w kolizji z zagospodarowa niem działek. |
| 4. | 2026-08-12 | - | Wniosek o wprowadzenie do uchwały zapisu o możliwości wybudowania budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej. | 061410_05.0011.125<br>061410_05.0011.471<br>061410_05.0011.472<br>061410_05.0011.473 | 2 RM,<br>7 EE | - | nieuwzględniona | | | Plan nie wskazuje szczegółowo lokalizacji budynków w granicy lub 1,5 m od granicy z uwagi na to, że kwestie te regulują warunki techniczne §12. dla działek mniejszych niż 16m szerokości. Plany inwestycyjne powinny być dostosowane do wielkości działki. Usytuowanie |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | budynku na działce budowlanej przy lub 1,5 m od granicy działki, powoduje objęcie sąsiedniej działki obszarem oddziaływania obiektu w rozumieniu art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. |
| 5. | 2026-08-12 | - | Wniosek o wprowadzenie do uchwały zapisu o możliwości wybudowania budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej. | 061410_05.0011.478<br>061410_05.0011.479<br>061410_05.0011.480 | 2 RM | - | nieuwzględniona | | | Plan nie wskazuje szczegółowo lokalizacji budynków w granicy lub 1,5m od granicy z uwagi na to, że kwestie te reguluje §12 warunków technicznych dla działek mniejszych niż 16,0 m szerokości. Plany inwestycyjne powinny być dostosowane do wielkości działki. Usytuowanie budynku na działce budowlanej przy lub 1,5 m od granicy działki, powoduje objęcie sąsiedniej działki |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | obszarem oddziaływania obiektu w rozumieniu art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. |

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIII.136.26
Rady Miejskiej w Wąwolnicy
z dnia 27 sierpnia 2026 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, miejscowość Rąblów, obszar I inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 17, pkt 5 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz. U. 2018 poz. 1945 z późn. zm.) o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, rozstrzyga się zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na terenie objętym planem nie występują elementy z zakresu infrastruktury technicznej (budowa dróg gminnych i uzbrojenia), należące do zadań własnych gminy, których realizacja może obciążać budżet gminy.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXIII.136.26
Rady Miejskiej w Wąwolnicy
z dnia 27 sierpnia 2026 r.
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Po przeanalizowaniu wniosków w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąwolnica uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/249/02 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 12 września 2002 roku (Dz. Urz. Województwa Lubelskiego z dnia 18 października 2002 r. Nr 122, poz. 2646) podjęto Uchwałę Nr XXXVIII/205/14 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 26 sierpnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąwolnica, dla terenów w miejscowości Celejów, w miejscowości Wąwolnica (Wąwolnica Kolonia), w miejscowości Rąblów i w miejscowości Rogalów.

Po podjęciu niezbędnych czynności określonych przepisami prawa przystąpiono do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wąwolnica dla terenów określonych
w załącznikach graficznych do ww. uchwały.

W trakcie opracowywania projektu zmiany planu, Gmina rozpoczęła prace związane z realizacją zamierzeń inwestycyjnych umożliwiających powstanie Uzdrowiska Celejów. W związku z powyższym zrezygnowano z opracowania zmiany planu na terenie przeznaczonym pod usługi sportu w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąwolnica przyjętym Uchwałą Nr XXXVIII /206/14 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 26 sierpnia 2014 r. na obszarze projektowanego uzdrowiska, gdyż takie przeznaczenie byłoby sprzeczne z zasadami zagospodarowania obowiązującymi w przyszłej strefie "A" ochrony uzdrowiskowej. Uchwałą Nr XI/74/15 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 5 listopada 2015 r. zmieniającej uchwałę Nr XXXVIII/205/14 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 26 sierpnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąwolnica wprowadzono zmiany na załączniku graficznym nr 1 do uchwały wyłączając tereny sportowe z opracowania.

W związku z przedłużającą się procedurą toku formalno prawnego oraz ze względu na rozmieszczenie obszarów opracowania na terenach o różnej klasie gruntów i różnym sposobie zagospodarowania, na wniosek Wójta, Rada Gminy podjęła decyzję o dopuszczeniu możliwości etapowej kontynuacji sporządzania i uchwalania projektu planu. Uchwałą Nr XXXVIII/230/18 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 10 maja 2018 r. zmieniającej uchwałę Nr XXXVIII/205/14 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 26 sierpnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąwolnica dopuszczono etapowe sporządzenie i uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w pięciu etapach, zwanych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego .

Spełnione zostały wymogi art.15 ust.1 i art.20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
W związku z powyższym podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rąblów, obszar I uznać należy za w pełni uzasadnione.

**1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dn. 27 marca 2003 r.**

Ustalając przeznaczenie terenu zważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania.

**1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe**
Wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe mają pierwszeństwo przed pozostałymi warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury. W sporządzonym planie miejscowym zostały uwzględnione zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany m.in.: wymagania dotyczące skali, formy, kolorystyki zabudowy, nakaz stosowania spójnych rozwiązań projektowych dla poszczególnych grup elementów, takich jak: elementy małej architektury, nawierzchnie i oświetlenie w obrębie terenów wskazanych jako przestrzenie publiczne.

**2) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**
Ze względu na położenie terenów objętych zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w Kazimierskim Parku Krajobrazowym. Zagospodarowanie terenu objętego planem podporządkowuje się wymogom ochrony zgodnie z Uchwałą Nr XXIX/407/2017 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 28 kwietnia 2017 roku w sprawie Kazimierskiego Parku Krajobrazowego. W celu ochrony ilościowej i jakościowej wód podziemnych kredowych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406, Niecka lubelska (Lublin); w celu ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wodnych na obszarze strefy obowiązuje zakaz wykonywania robót, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód. Ponadto, zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody, obowiązuje ochrona naturalnego ukształtowania terenu, zakazuje się prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac przeciwosuwiskowych, wyklucza się niwelacje terenu, które mogą spowodować spływy wód opadowych na działki sąsiednie. Zakazuje się wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych. W planie obowiązuje zakaz prowadzenia działalności przekraczających standardy jakości środowiska poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, oddziaływanie powinno zamykać się na terenie działki budowlanej lub zespołu działek na których występują źródła emisji oraz ochrona zboczy przed podcinaniem i lokalizowanie zabudowy na stokach. Preferowane rolnictwo przeciwerozyjne.

**3) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**
Przy opracowywaniu planu kierowano się zasadami „Konwencji w sprawie ochrony światowego dziedzictwa kulturowego i naturalnego” (ICOMOS – Paryż, 1972). Na całym obszarze planu obowiązuje wymóg zobowiązujący osoby, które w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkryły przedmiot, co,

do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, do wstrzymania wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, odpowiedniego zabezpieczenia miejsca i niezwłocznego powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy.

**4) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych**

Przestrzeń publiczna w obrębie planu to: droga gminna w linach rozgraniczających wraz z zielenią towarzyszącą ciągom komunikacyjnym, oznaczona na rysunku planu symbolami **KDD-G** oraz droga gminna wewnętrzna oznaczona na rysunku planu symbolami **KDW**. Plan ustala m.in. nakaz stosowania jednolitych rozwiązań projektowych dla poszczególnych grup elementów, takich jak: elementy małej architektury, nawierzchnie i oświetlenie oraz zakaz umieszczania przekazów reklamowych w formie banerów, billbordów, a także na stelażach wolnostojących i na ścianach budynków. Ze względu na położenie w granicach projektowanej strefy uzdrowiskowej „C" Celejów/Witoszyn, zabrania się zagospodarowania, które uniemożliwiałoby wprowadzenie przepisów właściwych strefie „C" ochrony uzdrowiskowej.

**5) Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności**

Sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu. Podczas sporządzania planu wzięto pod uwagę wnioski właścicieli gruntów. Wprowadzono, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stawkę procentową opłaty na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu – w wysokości 20% dla zabudowy zagrodowej oraz 1% dla terenów pozostałych.

**6) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Wojewódzki Sztab Wojskowy, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Nadbużański Oddział Straży Granicznej) oraz bezpieczeństwa państwa (ABW). *Ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa*

**7) Potrzeby interesu publicznego**

Nie wprowadzono ustaleń zapisów powodujących kolizję interesów publicznych z prywatnymi w planie, przez co nie został naruszony interes prywatny oraz publiczny.

**8) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan zakłada, że sieci należy budować jako linie kablowe i lokalizować je w liniach regulacyjnych istniejących i planowanych ciągów komunikacyjnych poza jezdniami. Plan dopuszcza również realizację paneli, ogniw fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych w gospodarstwach domowych służących pozyskaniu energii z możliwością przyłączenia paneli, ogniw fotowoltaicznych do publicznej sieci. Potrzeby w zakresie łączności należy zaspokajać z sieci dostępnych dystrybutorów. Potrzeby w zakresie łączności należy zaspakajać poprzez rozbudowę istniejącej sieci lub budowę nowych sieci z zastosowaniem technologii przewodowej, bezprzewodowej lub światłowodowej.

**9) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**

Podczas prac nad projektem planu zapewniono udział społeczeństwa w tych pracach poprzez:
a) ogłoszenie, obwieszczenie (w tym na stronie internetowej) i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;

*b) ogłoszenie, obwieszczenie (w tym na stronie internetowej) i zawiadomienie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;*
*c) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.*

**10) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**
Podczas prac nad projektem planu zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu.

**11) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**
Plan zakłada zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego, poprzez rozbudowę i realizację przyłączy.

**12)**
Plan wyznacza nowe tereny budowlane. W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:
- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – utrzymano istniejący układ drogowy oraz poszerzono istniejącą drogę gminną wewnętrzną do parametrów umożliwiając dostęp do upraw polowych i nowych terenów zabudowy zagrodowej.
- lokalizowanie nowej zabudowy zagrodowej w sposób umożliwiający mieszkańcom dostęp do publicznego transportu zbiorowego;
- zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe oraz sieci i rządzenia telekomunikacyjne, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy

**2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust.1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art.32 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dn. 27 marca 2003 r.**

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąwolnica jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1. Rada Gminy Wąwolnica podjęła Uchwałę Nr XXIV/150/17 z dnia 2 lutego 2016 roku w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąwolnica.

3. **Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy.**

Realizacja inwestycji prowadzona będzie sukcesywnie w miarę możliwości finansowych gminy, przy zachowaniu zasady uwzględniającej interes publiczny oraz rachunek ekonomiczny liczony wielkością poniesionych nakładów na jednego mieszkańca, korzystającego z realizowanej inwestycji infrastrukturalnej. Ponadto przy realizacji zadań przewiduje się współdziałanie z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie gminy w celu optymalizacji wydatków.