

UCHWAŁA NR XIII/82/25
RADY GMINY ALEKSANDRÓW
z dnia 27 listopada 2025 r.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Gminy Aleksandrów
(druga linia zabudowy)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust.1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XLIV/293/2024 Rady Gminy Aleksandrów z dnia 1 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów uchwalonego uchwałą Nr XI/46/03 Rady Gminy Aleksandrów z dnia 11 grudnia 2003 r., Rada Gminy Aleksandrów uchwała, co następuje:

Dział I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

Stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów, zatwierdzonego uchwałą Nr II/3/02 Rady Gminy Aleksandrów z dnia 11 grudnia 2002 r., zmienionego uchwałami Rady Gminy Aleksandrów: Nr XXIV/103/09 Rady Gminy Aleksandrów z dnia 30 listopada 2009 r., Nr XVIII/104/2012 z dnia 20 grudnia 2012 r., Nr XXIII/123/17 z dnia 20 grudnia 2017 r., w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów.

§ 2.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów zwaną dalej „planem”, w granicach zgodnych z rysunkiem planu.
2. Plan obejmuje części obrębów geodezyjnych: Margole, Aleksandrów Pierwszy, Aleksandrów Drugi, Aleksandrów Trzeci, Aleksandrów Czwarty w granicach wskazanych w części graficznej. Nowe tereny inwestycyjne tworzą „drugą linię zabudowy”.
3. Plan stanowią:
 - 1) część tekstowa będąca treścią niniejszej uchwały,
 - 2) część graficzna sporządzona w skali 1:2000, na którą składają się załączniki nr: 1 – 9.
4. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) załącznik nr 10 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Aleksandrów o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych,
 - 2) załącznik nr 11 – stanowiący zbiór danych przestrzennych w rozumieniu art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3.

1. Oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia planu to:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) symbole opisujące przeznaczenie terenu, wg § 5 ust.2 uchwały,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 5) wymiarowanie w metrach.

2. Pozostałe elementy części graficznej planu mają charakter informacyjny.

§ 4.

1. Ilekcć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw, innych niż ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego dotyczące obszaru objętego planem,
- 2) **akcencie przestrzennym** – należy przez to rozumieć obiekt wyróżniający się w przestrzeni formą o cechach estetycznych lub symbolicznych np. pomnik, rzeźba, kapliczka,
- 3) **teren** - należy przez to rozumieć część obszaru zmiany planu o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzieloną liniami rozgraniczającymi i opisaną odpowiednim symbolem cyfrowo-literowym,
- 4) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie ciągłe wyznaczające na rysunku planu granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu linię określającą minimalną odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 6) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową nie zaliczoną do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodującą przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
- 7) **obsłudze komunikacyjnej** - należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania terenu, służące obsłudze komunikacji pieszej i kołowej tj. drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, ciągi pieszo-jezdne, pieszce, drogi pożarowe, place, parkingi.

2. Pojęcia użyte w uchwale, nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych.

§ 5.

Ustalenia i określenia użyte w planie

1. W obszarze planu wydziela się liniami rozgraniczającymi tereny i ustala się dla nich podstawowy sposób użytkowania oznaczając na rysunku planu symbolami cyfrowo - literowymi, przy czym cyfra oznacza kolejny numer terenu w ramach danego przeznaczenia, natomiast oznaczenie literowe to symbol klasy przeznaczenia terenu.

2. W wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi terenach stosuje się następujące oznaczenia literowe:

- 1) **RZM**- teren zabudowy zagrodowej,
 - 2) **RZM – U** – teren zabudowy zagrodowej lub usług,
 - 3) **U** – teren usług,
 - 4) **UR** – teren usług kultu religijnego,
 - 5) **US** – teren usług sportu i rekreacji,
 - 6) **UZ-MN** - teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 7) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - 8) **ZN** - teren zieleni naturalnej,
 - 9) **ZP** – teren zieleni urządzonej,
 - 10) **L** – teren lasu,
 - 11) **WS** - teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - 12) **IT** – teren telekomunikacji,
 - 13) **KDD** - teren drogi dojazdowej,
 - 14) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - 15) **KOP** – teren parkingu.
3. Pozostałe oznaczenia stanowią treść informacyjną, ilustrują elementy układu komunikacyjnego poza granicami planu i nie stanowią ustaleń niniejszego planu.
4. W ramach realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów (**RZM**), (**RZM-U**), (**U**), (**UR**), (**UZ-MN**) dopuszcza się: budowę budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych, uzbrojenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, urządzenie zieleni oraz budowę obiektów towarzyszących obiektom o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu takich jak parkingi, obiekty i urządzenia rekreacji codziennej, obiekty małej architektury.

Dział II

USTALENIA OGÓLNE DLA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Rozdział 1

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6.

1. Dla terenów objętych planem zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.
2. W granicach planu zachowuje się istniejącą zabudowę, z dopuszczeniem jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, rozbioru i odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w ustaleniach szczegółowych planu.
3. W pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu, dopuszcza się lokalizację wjazdów i dojść do budynków, miejsc postojowych, zieleni urządzonej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ekspozycji.
4. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, z zachowaniem przepisów odrębnych.

Rozdział 2
Zasady dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu
kulturowego oraz zasady kształtowania krajobrazu
§ 7.

1. Obszar planu zlokalizowany jest w granicach:
 - 1) obszaru specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 PLB060008 Puszcza Solska,
 - 2) obszaru ochrony siedliskowej NATURA 2000 PLH60034 Uroczyska Puszczy Solskiej oraz PLH060097 Dolina Dolnej Tanwi, w związku z czym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, w tym wynikające z zadań ochronnych dla przedmiotu ochrony, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Obszar planu położony jest w części w ciągu korytarza ekologicznego Roztocze GKPdC-1 i Puszcza Solska GKPdC-1A, w związku z czym, w granicach planu obowiązuje ochrona łączności ekologicznej obszarów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody.
3. W granicach planu zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
4. Zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR) lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR), w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.
5. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granice nieruchomości, do której prowadzący działalność lub inwestor posiada tytuł prawny.
6. W granicach planu ustala się obowiązek dostosowania rozwiązań gospodarki wodno-ściekowej do warunków hydrogeologicznych oraz wymogów ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 428 Dolina Kopalna Biłgoraj – Lubaczów oraz zgodnie z Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. z 2023 r. poz. 300):
 - 1) Jednolitej Części Wód Podziemnych PLGW2200120,
 - 2) Jednolitej Części Wód Powierzchniowych: Czarna Łada do Braszczki (kod JCWP: RW2000102286279), Szum (kod JCWP: RW20001022849), Szpishnica, RW20001722852 (kod JCWP: PLRW20001722852).
7. W celu ochrony ilościowej i jakościowej stanu wód podziemnych i powierzchniowych ustala się zakaz lokalizacji i podejmowania działań negatywnie oddziałujących na ilość i jakość wód powierzchniowych oraz wód podziemnych, w tym wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód (zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i/lub wód, zakaz stosowania nawozów i środków ochrony roślin stwarzających zagrożenia dla zdrowia ludzi, zwierząt oraz dla środowiska).
8. Nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dachów i terenów utwardzonych do gruntu i/lub własnych systemów zagospodarowania wody deszczowej (studnie chłonne, zbiorniki retencyjne, zbiorniki infiltracyjno-odparowujące, ogrody deszczowe), przy czym z nawierzchni narażonych na zanieczyszczenia (place, parkingi itp) nakazuje się stosowanie urządzeń i instalacji podczyszczających, zaś z powierzchni biologicznie czynnych – powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Nakazuje się zatrzymywanie wód opadowych w granicach własnych działek, z dopuszczeniem wykorzystania wód czystych (z dachów, terenów zielonych) lub podczyszczonych w separatorach ropopochodnych (z nawierzchni narażonych na zanieczyszczenia) do nawodnień terenów biologicznie czynnych bądź innych celów gospodarczych.
10. Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, zorganizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku dla terenów chronionych akustycznie, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska. Dopuszcza się stosowanie rozwiązań technicznych, urządzeń oraz zieleni izolacyjnej ograniczających negatywne skutki emisji hałasu.
12. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów poprzez zapisy dotyczące wskaźników i parametrów zabudowy.

Rozdział 3

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

§ 8.

1. W granicach planu nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków oraz dobra kultury współczesnej.
2. W części graficznej na załączniku nr 3 został wskazany zabytek sakralny - Kościół Parafialny Matki Bożej Nieustającej Pomocy wraz z cmentarzem przykościelnym z drzewostanem, objęty wpisem do Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Aleksandrów (Karta Adresowa Zabytku Nieruchomego: GEZ 1 i GEZ 2), podlegający prawnej ochronie zabytków na podstawie przepisów odrębnych.
3. W odniesieniu do robót budowlanych prowadzonych przy obiekcie ujętym w Gminnej Ewidencji Zabytków, ochronie konserwatorskiej podlegają zewnętrzne przynależności obiektu, w tym m. in. gabaryt i forma architektoniczna.
4. Zgodnie z przepisami odrębnymi, w części graficznej planu, zostały wskazane następujące zabytki archeologiczne wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Aleksandrów, podlegające prawnej ochronie zabytków:
 - 1) na załączniku nr 1 - stanowisko archeologiczne AZP 93-84 nr 3 Aleksandrów st. 37, AZP 93-84 nr 4 Margole st. 1, AZP 93-84 nr 8 Margole st. 5,
 - 2) na załączniku nr 2 – stanowisko archeologiczne AZP 94-84 nr 5 Aleksandrów st. 11,
 - 3) na załączniku nr 8 – stanowisko archeologiczne AZP 94-84 nr 19 Aleksandrów st. 25, AZP 94-84 nr 22 Aleksandrów st. 28,
 - 4) na załączniku nr 9 – stanowisko archeologiczne AZP 94-84 nr 23 Aleksandrów st. 29.Wymienione stanowiska archeologiczne są ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków.
5. Wszelkie działania wymagające prowadzenia robót ziemnych (z wyjątkiem związanych z uprawami rolnymi) w obrębie stanowisk wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Ustala się ochronę przypadkowo dokonanych odkryć obiektów i zabytków archeologicznych oraz zgłaszanie takich znalezisk do właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków lub wójta gminy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 9.

1. W obszarze planu nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości, według przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania nieruchomościami.
2. Ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - 20,0 m,
 - 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki - 2000 m²,
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje wjazd na działkę od 60° do 120°.
3. Zasady ustalone w ust. 2 nie dotyczą:
 - 1) działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz tereny obsługi komunikacyjnej,
 - 2) działek wydzielanych w celu powiększenia lub polepszenia zagospodarowania działek istniejących,
 - 3) działek mających na celu uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 10.

1. Podstawowa obsługa komunikacyjna terenów objętych planem nastąpi poprzez ustalone w planie drogi publiczne klasy dojazdowej (1KDD - 25KDD) i tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (1KR - 7KR), powiązane z układem transportowo-komunikacyjnym, który stanowi droga wojewódzka nr 853 poza granicami opracowania.
2. W celu obsługi komunikacyjnej dopuszcza się wydzielenie nowych dróg wewnętrznych nieokreślonych na rysunku planu, o minimalnej szerokości 5,0 m, z zachowaniem przepisów odrębnych, w tym przeciwpożarowych.
3. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów osobowych oraz sposób ich realizacji:
 - 1) minimum 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
 - 2) minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 3) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 15 miejsc do parkowania.
 - 4) miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu wolnostojącym lub wbudowanym, w granicach własnej działki budowlanej.

§ 11.

1. W zakresie systemów i elementów infrastruktury technicznej dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
2. Ustala się następujące zasady powiązań z systemem znajdującym się poza obszarem objętym planem oraz budowy nowych systemów i elementów infrastruktury technicznej:
 - 1) zasady zaopatrzenia w wodę:

- a) ustala się docelowe zaopatrzenie terenów w wodę ze zbiorczego systemu wodociągowego,
 - b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu zapewnienia dostaw wody z gminnej sieci wodociągowej,
 - c) nakazuje się zapewnienie wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) zasady odprowadzania ścieków:
- a) ustala się docelowe odprowadzenie ścieków komunalnych do zbiorczej kanalizacji ściekowej,
 - b) do czasu podłączenia do sieci kanalizacji gminnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków, a następnie ich wywóz z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych,
- 3) zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych z terenów nieutwardzonych na działkę lub teren inwestycyjny przy uwzględnieniu przepisów odrębnych, pod warunkiem nienaruszenia stosunków wodnych terenu,
 - b) dla pozostałych terenów ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do rowów odwadniających lub do ziemi poprzez infiltrację powierzchniową w granicach własnej nieruchomości, pod warunkiem odprowadzania wód opadowych i roztopowych w sposób bezkolizyjny dla działek sąsiednich,
 - c) dopuszcza się magazynowanie wód opadowych i roztopowych odprowadzanych z powierzchni dachowych do zbiorników zamkniętych podziemnych lub nadziemnych, usytuowanych na działce lub w terenie inwestycji, w celu ich wykorzystania np. do mycia nawierzchni utwardzonych lub do pielęgnacji zieleni,
- 4) zasady gospodarki odpadami stałymi: w zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych w miejscu ich powstawania, a następnie ich wywóz zgodnie z regulacją lokalną,
- 5) zasady zaopatrzenia w gaz i energię cieplną: w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska,
- 6) zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie terenów objętych planem nastąpi z istniejących sieci SN i nN oraz stacji elektroenergetycznych 15/0,4 kV, poprzez przebudowę i rozbudowę istniejących systemów sieci i urządzeń w rejonie obsługi,
 - b) w przypadku napowietrznych oraz skablowanych podziemnych linii elektroenergetycznych obowiązują strefy techniczne (wolne od zabudowy) :
 - dla linii napowietrznej SN - pas 12,0 m (po 6,0 m od osi linii),
 - dla linii napowietrznej nN 0,4 kV - pas 5,0 m (po 2,5 m od osi linii),
 - dla linii kablowej SN - pas 2,0 m (po 1,0 m od osi linii),
 - dla linii kablowej nN 0,4 kV - pas 1,0 m (po 0,5 m od osi linii),
 - c) dopuszcza się budowę, niewskazanych na rysunku planu miejscowego urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych wewnątrzowych napowietrznych SN/nN wraz z liniami średniego i niskiego napięcia w ilości wynikającej z zapotrzebowania,
 - d) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami energetycznymi napowietrznymi SN lub nN zakres i technologię przebudowy określi zarządca sieci,
 - e) dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych nie wymagających wprowadzania ograniczeń w zabudowie oraz zagospodarowaniu

i użytkowaniu na innych nieruchomościach niż te, na których zostały usytuowane,

7) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

- a) obsługa terenów objętych planem w oparciu o istniejącą i projektowaną infrastrukturę telekomunikacyjną,
- b) dopuszcza się rozbudowę lub budowę nowych urządzeń infrastruktury i sieci telekomunikacyjnej celem dostępności do nowoczesnych systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych – przewodowych i bezprzewodowych.

Rozdział 6

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 12.

- 1. Ustala się zasięg sanitarnych stref ochronnych cmentarza zlokalizowanego poza granicami planu, od innych terenów, określony na załączniku graficznym Nr 3 na podstawie przepisów odrębnych, w dostosowaniu do istniejących warunków wyposażenia terenów w wodociąg:
 - 1) w odległości od 50 m do 150 m od granic cmentarza grzebalnego - dopuszcza się możliwość realizacji obiektów zgodnie z ustaleniami planu, po spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych dotyczących wyposażenia terenów w wodociąg,
 - 2) w sanitarnej strefie ochronnej wynoszącej 500 m obowiązuje zakaz lokalizacji ujęć wody/;. o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.
- 2. Ustala się nakaz utrzymania istniejących rowów melioracyjnych i cieków wodnych, przy czym dopuszcza się ich skanalizowanie w celu utrzymania ciągłości w przepływie wód oraz wykonanie urządzeń i budowli zapewniających utrzymanie ich ciągłości.
- 3. W terenach usług należy zapewnić dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Rozdział 7

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 13.

- 1. Do czasu zmiany zagospodarowania terenów wyznaczonych w planie, dopuszcza się utrzymanie obecnego sposobu użytkowania.
- 2. Zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

Dział III

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 14.

Dla terenów oznaczonych symbolami: 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM (załącznik nr 1); 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM (załącznik nr 2); 9RZM, 10RZM, 11RZM (załącznik nr 3); 12RZM, 13RZM, 14RZM, 15RZM (załącznik nr 4); 16RZM, 17RZM, 18RZM (załącznik nr 5); 19RZM, 20RZM (załącznik nr 6); 21RZM, 22RZM, 23RZM, 24RZM, 25RZM, 26RZM, 27RZM (załącznik nr 7); 28RZM (załącznik nr 8); 29RZM, 30RZM, 31RZM, 32RZM, 33RZM, 34RZM (załącznik nr 9), plan ustala:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej,
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2,
- b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - zabudowa mieszkaniowa - do 9,5 m,
 - zabudowa gospodarcza, garażowa, wiaty, zabudowa inwentarska - do 12,0 m,
 - budowle rolnicze – nie ustala się,
- f) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – wg §10,
- g) ilość kondygnacji nadziemnych:
 - zabudowa mieszkaniowa - do trzech kondygnacji, przy czym kondygnacja trzecia oznacza poddasze użytkowe,
 - zabudowa gospodarcza, garażowa, wiaty, zabudowa inwentarska i budowle rolnicze – jedna kondygnacja,
- h) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy płaskie lub dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
 - główne połacie dachu o jednakowym spadku,
 - dopuszcza się dachy jednospadowe w przypadku zabudowy innej niż budynki mieszkalne,
- i) linie zabudowy – zgodnie z częścią rysunkową planu.

§ 15.

Dla terenów oznaczonych symbolami: 1RZM-U, 2RZM-U, 3RZM-U, 4RZM-U, 5RZM-U, 6RZM-U (załącznik nr 2); 7RZM-U, 8RZM-U, 9RZM-U, 10RZM-U, 11RZM-U (załącznik nr 3); 12RZM-U, 13RZM-U, 14RZM-U, 15RZM-U, 16RZM-U (załącznik nr 4); 17RZM-U (załącznik nr 7); 18RZM-U, 19RZM-U, 20RZM-U (załącznik nr 8); 21RZM-U, 22RZM-U, 23RZM-U, 24RZM-U, 25RZM-U, 26RZM-U (załącznik nr 9), plan ustala:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej lub usług (usługi nieuciążliwe z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego tj. obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²),
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:
 - zabudowa zagrodowa – 0,2,
 - zabudowa usługowa – 0,8,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - zabudowa zagrodowa – 60%,
 - zabudowa usługowa – 20%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - zabudowa zagrodowa – 30%,
 - zabudowa usługowa – 60%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - zabudowa mieszkaniowa - do 9,5 m,
 - zabudowa usługowa – 12,0 m,
 - zabudowa gospodarcza, garażowa, wiaty, zabudowa inwentarska - do 12,0 m,
 - budowle rolnicze – nie ustala się,

- f) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – wg §10,
- g) gabaryty obiektów budowlanych:
- zabudowa mieszkaniowa - do trzech kondygnacji, przy czym kondygnacja trzecia oznacza poddasze użytkowe,
 - zabudowa gospodarcza, garażowa, wiaty, zabudowa inwentarska i budowle rolnicze – jedna kondygnacja,
- h) geometria i pokrycie dachów:
- dachy płaskie lub dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
 - główne połacie dachu o jednakowym spadku,
 - dopuszcza się dachy jednospadowe w przypadku zabudowy innej niż budynki mieszkalne,
- i) linie zabudowy – zgodnie z częścią rysunkową planu.

§ 16.

Dla terenu oznaczonego symbolem: 1U (załącznik nr 2), plan ustala:

- 1) przeznaczenie: teren usług (usługi nieuciążliwe, z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego tj. obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²)
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 80%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,
 - f) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – wg §10,
 - g) gabaryty obiektów – zabudowa do trzech kondygnacji,
 - h) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy płaskie lub dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
 - główne połacie dachu o jednakowym spadku,
 - dopuszcza się dachy jednospadowe w przypadku zabudowy innej niż budynki mieszkalne,
 - i) linie zabudowy – zgodnie z częścią rysunkową planu.

§ 17.

Dla terenu oznaczonego symbolem: 1UR (załącznik nr 3), plan ustala:

- 1) przeznaczenie: teren usług kultu religijnego (Kościół Parafialny Matki Bożej Nieustającej Pomocy),
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zachowanie istniejącego obiektu kościoła oraz dzwonnicy kościelnej z możliwością remontu tych obiektów z uwzględnieniem ustaleń § 8. ust. 2, 3 uchwały,
 - b) dopuszczenie budowy nowych obiektów związanych z usługą kultu religijnego (zaplecze duszpasterskie),
 - c) infrastruktura techniczna: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu (§11).

§ 18.

Dla terenu oznaczonego symbolem: 1US (załącznik nr 6), plan ustala:

- 1) przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji,
- 2) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania: sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu, dojazdy,
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 10%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie ustala się,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,
- 4) wysokość budynków i budowli – do 5,0 m,
- 5) geometria dachów: dachy płaskie lub dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°,
- 6) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – nie ustala się,
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy: wyznaczone na rysunku planu,
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej terenu: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu (§10),
- 9) infrastruktura techniczna: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu (§11).

§ 19.

Dla terenu, oznaczonego symbolem: 1UZ-MN (załącznik nr 4), plan ustala przeznaczenie:

- 1) teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:
 - zabudowa usługowa – 0,8,
 - zabudowa mieszkaniowa – 0,2,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - zabudowa usługowa – 20%,
 - zabudowa mieszkaniowa – 40%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - zabudowa usługowa – 60%,
 - zabudowa mieszkaniowa – 40%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - zabudowa usługowa – 12,0 m,
 - zabudowa mieszkaniowa - do 9,5 m,
 - zabudowa gospodarcza, garażowa, wiaty - do 6,0 m,
 - f) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – wg §10,
 - g) gabaryty obiektów budowlanych:
 - zabudowa usługowa/mieszkaniowa - do trzech kondygnacji, przy czym kondygnacja trzecia oznacza poddasze użytkowe,
 - zabudowa gospodarcza, garażowa, wiaty – jedna kondygnacja,
 - h) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy płaskie lub dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
 - główne połacie dachu o jednakowym spadku,
 - dopuszcza się dachy jednospadowe w przypadku zabudowy innej niż budynki mieszkalne,
 - i) linie zabudowy – zgodnie z częścią rysunkową planu.

§ 20.

Dla terenów oznaczonych symbolami: 1RN, 2RN (załącznik nr 2); 3RN (załącznik nr 3); 4RN, 5RN (załącznik nr 4); 6RN (załącznik nr 8); 7RN (załącznik nr 9), plan ustala: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

§ 21.

Dla terenów oznaczonych symbolami: 1ZN (załącznik nr 1); 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN (załącznik nr 8); 6ZN, 7ZN, 8ZN (załącznik nr 9), plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni naturalnej,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

§ 22.

Dla terenu oznaczonego symbolem 1ZP (załącznik nr 1); 2ZP (załącznik nr 2) plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej,
- 2) uzupełniający sposób zagospodarowania: akcent przestrzenny, sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%.

§ 23.

Dla terenów oznaczonych symbolami: 1L (załącznik nr 1); 2L (załącznik nr 6); 3L, 4L (załącznik nr 7), plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zgodnie z gospodarką leśną wg planu urządzenia lasu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

§ 24.

Dla terenów oznaczonych symbolami: 1WS (załącznik nr 1); 2WS, 3WS, 4WS (załącznik nr 2); 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS (załącznik nr 3); 10WS, 11WS, 12WS, 13WS, 14WS (załącznik nr 4); 15WS, 16WS (załącznik nr 5); 17WS (załącznik nr 6); 18WS, 19WS, 20WS, 21WS (załącznik nr 7); 22WS, 23WS (załącznik nr 8); 24WS, 25WS, 26WS, 27WS, 28WS (załącznik nr 9), plan ustala:

- 1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych (urządzenia wodne i melioracyjne),
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ochrona wód wraz z szatą roślinną w ich otoczeniu,
 - b) zakaz degradacji otoczenia wód powierzchniowych,
 - c) zakaz zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenu,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

§ 25.

Dla terenów oznaczonych symbolami: 1IT (załącznik nr 3); 2IT, 3IT (załącznik nr 4), plan ustala:

- 1) przeznaczenie: teren telekomunikacji,
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.

§ 26.

Dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD (załącznik nr 1); 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD (załącznik nr 2); 8KDD, 9KDD, 10KDD (załącznik nr 3); 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD (załącznik nr 4); 16KDD (załącznik nr 5); 17KDD (załącznik nr 6); 18KDD, 19KDD, 20KDD (załącznik nr 7), 21KDD, 22KDD, 23KDD (załącznik nr 8), 24KDD, 25KDD (załącznik nr 9), plan ustala:

- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej – droga dojazdowa,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) elementy zagospodarowania terenu zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,
 - c) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27.

Dla terenów oznaczonych symbolami: 1KR (załącznik nr 2), 2KR (załącznik nr 4), 3KR, 4KR (załącznik nr 7), 5KR (załącznik nr 8), 6KR, 7KR (załącznik nr 9), plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) utwardzenie nawierzchni drogi z wykorzystaniem ujednoliconego typu nawierzchni,
 - c) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28.

Dla terenu oznaczonego symbolem 1KOP (załącznik nr 3), plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren parkingu,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) utwardzenie nawierzchni parkingu z wykorzystaniem ujednoliconego typu nawierzchni,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%.

Dział IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 29.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 10% dla terenów RZM, RZM-U, U, UZ-MN,
- 2) 1% dla pozostałych terenów.

§ 30.

1. W uchwale Nr XI/46/03 Rady Gminy Aleksandrów z dnia 11 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów, w § 13 ust. 6 pkt 4 po lit. a dodaje się lit. b w brzmieniu: „lokalizację selektywnego punktu zbierania odpadów”.
2. Zmiana planu nie wpływa na rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały Nr XI/46/03 Rady Gminy Aleksandrów z dnia 11 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów.

§ 31.

Na obszarze w zakresie objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów uchwalonego uchwałą Nr XI/46/03 Rady Gminy Aleksandrów z dnia 11 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 33 z dnia 03 marca 2004 r., poz. 733), uchwałą Nr IX/42/11 Rady Gminy Aleksandrów z dnia 31 października 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 20 stycznia 2012 r., poz. 375) oraz uchwałą Nr IX/52/19 Rady Gminy Aleksandrów z dnia 30 października 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 20 listopada 2019 r., poz. 6313).

§ 32.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Aleksandrów.

§ 33.

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Aleksandrów

Henryk Puźniak

Załącznik Nr 10
do uchwały Nr XIII/82/25
Rady Gminy Aleksandrów
z dnia 27 listopada 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Aleksandrów o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Rada Gminy Aleksandrów ustala, że zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez gminę i finansowane stosownie do ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.) z:

- 1) dochodów własnych budżetu gminy,
- 2) środków pochodzących z Unii Europejskiej,
- 3) innych źródeł.

§ 2.

Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Aleksandrów.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Aleksandrów

Henryk Puźniak

Załącznik Nr 11
do uchwały Nr XIII/82/25
Rady Gminy Aleksandrów
z dnia 27 listopada 2025 r

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.



PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Aleksandrów
Henryk Puźniak