DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 22 grudnia 2025 r.

Poz. 6208

Podpisany przez:
Paweł Chruściel; LUW w Lublinie
Data: 22.12.2025 15:03:27

UCHWAŁA NR XXII/105/25
RADY GMINY DUBIENKA

z dnia 15 grudnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów gminy Dubienka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z uchwałą Nr IV/18/24 Rady Gminy Dubienka z dnia 27 czerwca 2024 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów gminy Dubienka Rada Gminy Dubienka uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych nie zachodzi konieczność stwierdzania, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dubienka, zatwierdzonego uchwałą Nr XLIII/228/2002 Rady Gminy Dubienka z dnia 24 czerwca 2002 r., zmienionego uchwałą Nr XXIII/122/12 Rady Gminy Dubienka z dnia 28 grudnia 2012 r., uchwałą Nr XXXII/165/13 Rady Gminy Dubienka z dnia 30 września 2013 r., uchwałą Nr XIV/46/19 Rady Gminy Dubienka z dnia 30 października 2019 roku oraz uchwałą Nr LXI/276/23 Rady Gminy Dubienka z dnia 27 marca 2023 roku. Stwierdza się, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium w pozostałym zakresie.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **dla fragmentów gminy Dubienka**, zwany dalej „planem”.

1. Ustalenia zmiany planu przedstawiono w części tekstowej – stanowiącej treść niniejszej uchwały, zwanej dalej „tekstem planu”, oraz w części graficznej w skali 1:2000, stanowiącej załączniki nr 1A-B, 1C-D-E-F oraz 1G-H do tejże uchwały, zwany dalej „rysunkiem planu”.

2. Załącznikami do uchwały są ponadto:

1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;

2) baza danych w postaci pliku GML, stanowiąca załącznik Nr 3 do uchwały.

3. Plan obejmuje obszar, którego granice przedstawia rysunek planu, sporządzony w skali 1:2000.

§ 3. W planie określa się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasad kształtowania krajobrazu;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,

6) 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;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

§ 4. 1. Załącznik graficzny nr 1 odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.

2. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) numery i symbole przeznaczenia terenów określone symbolami cyfrowymi i literowymi;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) wymiary - w metrach;

6) strefa ograniczeń w lokalizowaniu zabudowy od lasów;

7) ciągłość cieków wodnych do zachowania;

8) kapliczka wpisana do Gminnej Ewidencji Zabytków;

9) strefa konserwatorskiej ochrony archeologicznej.

§ 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;

2) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie w sposób określony w przepisach szczegółowych dla terenów;

3) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, których w kierunku linii rozgraniczających nie mogą przekroczyć nowo realizowane i rozbudowywane budynki oraz której nie mogą przekroczyć budowle naziemne związane z funkcjonowaniem elektrowni słonecznych – farm fotowoltaicznych, przy czym dopuszczalne jest:

a) wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 1,2 m, elementów nadwieszeń takich jak loggie czy wykusze,

b) wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 2,0 m, elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, daszki, pochylnie, rampy,

c) wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy obiektów portierni i stróżówek lokalizowanych przy wjazdach na tereny oznaczone symbolami PEF, z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących odległości zabudowy od lasów;

4) **usługach podstawowych –** należy przez to rozumieć usługi, których zasadniczym zadaniem jest zaspokajanie potrzeb mieszkańców i użytkowników okolicznych terenów realizowane w lokalach użytkowych w budynkach lub budowlach, każdy lokal o powierzchni użytkowej nie większej niż 200 m^2, z zakresu handlu, gastronomii, biur i urzędów, ochrony i odnowy zdrowia oraz usług bytowych takich jak krawiec, fryzjer, salon kosmetyczny, pralnia;

5) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas gruntu o szerokości nie mniejszej niż 2 m, obsadzony zwartą zielenią wielopiętrową, złożoną z gatunków drzew i krzewów rodzimych, z minimum 50% udziałem nasadzeń gatunków zimozielonych, oddzielający funkcjonalnie i optycznie tereny o rozbieżnych funkcjach.

§ 6. Poszczególnym przeznaczeniom terenów nadaje się następujące symbole literowe:

1) MN – terenom zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) MN-U – terenom zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

3) U – terenem zabudowy usługowej;

4) PEF – terenom elektrowni słonecznej;

5) KDZ – terenom drogi zbiorczej;

6) KDL – terenom drogi lokalnej;

7) KR – terenom komunikacji drogowej wewnętrznej;

8) RN – terenom rolnictwa z zakazem zabudowy;

9) RZM – terenom zabudowy zagrodowej;

10) L – terenom lasu;

11) ZN – terenom zieleni naturalnej.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;

2) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki oraz obiekty małej architektury do 18,0 m, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego oraz bezpieczeństwa i obronności Państwa;

3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz według par. 5 pkt. 3 – w przypadku braku wyznaczenie na działkach nieprzekraczalnych linii zabudowy obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1) obowiązuje zapewnienie standardu akustycznego dla terenów, w rozumieniu przepisów odrębnych, ustala się więc, że:

a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN należy traktować jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”,

b) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN-U należy traktować jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”,

c) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami RZM należy traktować jako „tereny zabudowy zagrodowej”;

2) ze względu na położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka Lubelska (Chełm-Zamość) w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem, nakazuje się utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych

zanieczyszczeniem w taki sposób, aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi;

3) nakazuje się zachowanie ciągłości cieków wodnych, oznaczonych na rysunku planu;

4) nakazuje się stosowanie przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;

5) nakazuje się stosowanie rozwiązań umożliwiających przemieszczanie się dziko występujących zwierząt przez tereny, na których zlokalizowane zostaną urządzenia fotowoltaiczne;

6) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wynikających z przeznaczenia terenu, z zastrzeżeniem ograniczenia uciążliwości zgodnie z przepisami prawa z zakresu ochrony środowiska i przyrody;

7) emisja pyłów i gazów poza granicami działki inwestora nie może przekroczyć stężeń dopuszczalnych zgodnie z unijnymi i krajowymi przepisami;

8) zakazuje się realizacji inwestycji zaliczanych do zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

9) na terenach oznaczonych symbolami PEF, obowiązuje zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych bez uprzedniego nasadzenia zieleni izolacyjnej wzdłuż linii rozgraniczających z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub terenami zabudowy zagrodowej.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) ustala się strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych wyznaczone dla ochrony stanowisk archeologicznych o numerach: AZP 81-93/13, AZP 81-93/14, AZP 81-93/30, AZP 81-93/31, AZP 81-93/35, AZP 81-93/36, AZP 81-94/5, AZP 81-94/7, AZP 81-94/8, i AZP 82-93/48, dla których ustala się ochronę na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

2) ustala się ochronę kapliczki, oznaczonej na rysunku planu, wpisanej do gminnej ewidencji zabytków.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem pkt.2, obowiązują dla:

   a) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych;

   b) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, legalizacji i zmiany sposobu użytkowania budynków i innych obiektów budowlanych;

2) dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojść i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów;

3) parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu działek o mniejszej powierzchni lub wydzielenia mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomości, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych;

4) dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną w części graficznej planu linią zabudowy, dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania i przebudowę w granicach wyznaczonych przez obrys ich ścian zewnętrznych, z możliwością zachowania dotychczasowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu;

5) dla budynków istniejących, posiadających inny niż ustalony w planie rodzaj dachu lub kąt nachylenia połaci, zezwala się na ich przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu;

6) dla budynków istniejących, posiadających inną niż ustalona w planie wysokość, zezwala się na ich przebudowę i rozbudowę zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej wysokości;

7) na wszystkich terenach objętych planem, z wyjątkiem gruntów leśnych oraz gruntów rolnych objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych, dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska i przyrody;

8) przy zagospodarowywaniu gruntów rolnych zgodnie z ustaleniami planu obowiązuje nakaz zachowania ciągłości istniejących dróg dojazdowych do gruntów rolnych.

§ 11. Obszary i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych: obszar objęty planem zlokalizowany jest w całości w granicach w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka Lubelska (Chełm-Zamość), dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) kąt nachylenie granic działek do pasa drogowego będzie się mieścił w przedziale 60º – 120º,

b) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów, z wyjątkiem:

- działek pod drogi,

- działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki ustala się na 5 m^2 i minimalny front działki ustala się na 3 m.

§ 13. Zasady tworzenia działek budowlanych: przy tworzeniu nowych działek budowlanych ustala się zapewnienie bezpośredniego lub pośredniego dostępu do drogi publicznej.

§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) wskazuje się oznaczoną na rysunku planu strefę ograniczeń w lokalizowaniu zabudowy od lasów, wynikającą z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wyłącznie w której możliwe jest lokalizowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwpożarowej;

2) w przypadku lokalizacji wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, na terenach oznaczonych symbolami PEF, zasięg ich strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowywaniu i użytkowaniu terenu nie może wykraczać poza linie rozgraniczające tych terenów;

3) zakazuje się realizacji zabudowy na terenach oznaczonych symbolami L i RN, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się, że układ drogowy obsługujący obszar objęty planem stanowią drogi publiczne i wewnętrzne sąsiadujące z poszczególnymi terenami objętymi planem;

2) drogi publiczne 1KDZ i 1KDL zapewniają powiazania komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym;

3) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych do obsługi działek budowlanych oraz dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 5 m, z zastrzeżeniem przepisów z zakresu ochrony przeciwpożarowej;

4) dopuszcza się budowę nowych oraz rozbudowę i przebudowę istniejących dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych, z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;

5) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, pieszych i pieszo-rowerowych na każdym terenie, w sposób niekolidujący z jego podstawowym przeznaczeniem, oraz z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;

6) stanowiska postojowe, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oblicza się według liczby wyliczonej dla poszczególnej działki zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi dla poszczególnych terenów, przyjmując minimalne wskaźniki stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

a) 1 stanowisko - jeżeli wyliczona liczba stanowisk wynosi 6-15;

b) 2 stanowiska - jeżeli wyliczona liczba stanowisk wynosi 16-40;

c) 3 stanowiska - jeżeli wyliczona liczba stanowisk wynosi 41-100;

d) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna wyliczona liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

§ 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1) dopuszcza się zachowanie istniejących sieci i przewodów, z prawem do przebudowy i wymiany na przewody o innych parametrach technicznych oraz z prawem do rozbudowy tych sieci,

2) dopuszcza się prowadzenie liniowych elementów sieci infrastruktury technicznej

w obrębie poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska i przyrody oraz z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych,

3) dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne na całym obszarze objętym planem, z zastrzeżeniem przepisów z zakresu ochrony środowiska i przyrody oraz z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych a także z zastrzeżeniem zachowania odległości od gruntów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi zakresu prawa budowlanego,

4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z:

- gminnej sieci wodociągowej, w tym z istniejących i projektowanych przewodów w drogach sąsiadujących z terenami,

- indywidualnych ujęć wody, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska i przyrody, z zakresu prawa wodnego oraz z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych,

b) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych w celach przeciwpożarowych i retencyjnych,

c) dopuszcza się wykonywanie ujęć wód dla celów technologicznych;

d) ustala się minimalną średnicę nowobudowanych przewodów wodociągowych sieci rozdzielczej – 100 mm;

5) w zakresie odprowadzania ścieków:

a) ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do:

- sieci kanalizacyjnej poprzez istniejące i projektowane przewody w drogach sąsiadujących z terenami,

- zbiorników na ścieki,

b) odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego;

c) ustala się minimalną średnicę nowobudowanych przewodów tłocznych – 90 mm,

d) ustala się minimalną średnicę nowobudowanych przewodów grawitacyjnych – 200 mm;

6) w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

a) ustala się, że wody opadowe lub roztopowe w pierwszej kolejności będą zagospodarowane w miejscu ich powstawania; wody te należy odprowadzać na własny teren nieutwardzony, w granicach działki budowlanej na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem ich zbierania w celach przeciwpożarowych i retencyjnych,

b) w przypadku braku możliwości technicznych odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu działki lub obiektu budowlanego do gruntu za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do gminnej sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wykorzystaniem istniejących i projektowanych przewodów w drogach sąsiadujących z terenami,

c) ustala się minimalną średnicę nowobudowanych przewodów kanalizacji deszczowej – 200 mm.

7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, z dopuszczeniem zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych (także hybrydowych) z uwzględnieniem ustaleń planu, z zastrzeżeniem przepisów z zakresu ochrony środowiska oraz prawa budowlanego, przy czym dla terenów MN, MN-U i U dopuszcza się ich realizację wyłącznie w formie mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii,

b) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) w postaci elektrowni słonecznych, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przepisami szczegółowymi dla terenów;

c) linie energetyczne należy realizować jako kablowe lub napowietrzne, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;

8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) ustala się, że zaopatrzenie w gaz odbywać się będzie z:

- projektowanej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia, zasilanej z gazociągu wysokiego ciśnienia poza obszarem planu,

- zbiorników na gaz, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) ustala się, że po realizacji sieci gazowej doprowadzenie gazu do poszczególnych budynków odbywać się będzie poprzez rozdzielczą sieć gazową;

c) ustala się minimalną średnicę nowobudowanych sieci:

- dla niskiego ciśnienia – 32 mm,

- dla średniego ciśnienia – 40 mm;

9) w zakresie gospodarowania odpadami stałymi: postępowanie zgodnie z odrębnymi przepisami gminnymi w zakresie gospodarowania odpadami;

10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

a) ustala się stosowanie własnych, indywidualnych źródeł energii cieplnej lub zaopatrzenie w ciepło z sieci centralnego ogrzewania, z zastrzeżeniem przepisów z zakresu ochrony środowiska,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z instalacji OZE (także hybrydowych), z zastrzeżeniem przepisów z zakresu ochrony środowiska oraz prawa budowlanego, przy czym dla terenów MN, MN-U i U dopuszcza się ich realizację wyłącznie w formie mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii;

11) w zakresie infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej ustala się realizację urządzeń i sieci, z zastrzeżeniem przepisów z zakresu ochrony środowiska i przyrody oraz z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 17. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów – w przypadku braku przepisów szczegółowych zakazuje się tymczasowego urządzania i zagospodarowywania terenów, w tym zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych.

§ 18. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego

o znaczeniu lokalnym - w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ i 1KDL związanych z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie budowy i utrzymania dróg.

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 19. 1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu 1MN: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu 1MN, w tym ograniczenia w użytkowaniu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) wyklucza się przeznaczenie z zakresu terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;

2) w przypadku realizacji lokalu usługowego w bryle budynku mieszkalnego, zgodnie

z przepisami odrębnymi, ogranicza się zakres usług do usług podstawowych;

3) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych wbudowanych lub wolno stojących.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla terenu 1MN:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m^2;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,

4) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,6,

5) minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,05,

6) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 12,0 m,

- dla budynków gospodarczych i garażowych: 6,0 m,

- dla pozostałych obiektów budowlanych: 12,0 m.

4. Pokrycie dachów dla terenu 1MN: ustala się stosowanie dachów płaskich lub stromych, jednospadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia do 45°.

5. Kolorystyka obiektów budowlanych dla terenu 1MN: zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych na elewacjach i dachach budynków.

6. Warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu 1MN:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m^2,

2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18,0 m.

7. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną dla terenu 1MN:

1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 16;

2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie poszczególnych terenów lub z własnych urządzeń.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej dla terenu 1MN:

1) ogólne zasady obsługi komunikacyjnej według § 15;

2) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenem;

3) miejsca do parkowania, rozumiane jako stanowiska postojowe, dla obsługi obiektów nowo realizowanych oraz istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania będą zbilansowane i zrealizowane w obrębie działki budowlanej, na której te obiekty się znajdują;

4) wskaźniki miejsc do parkowania:

1) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,

2) dla usług – proporcjonalnie nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każdy lokal usługowy, z uwzględnieniem miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z par. 15 pkt. 6.

9. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenu 1MN w wysokości 5%.

§ 20. 1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów 1MN-U i 2MN-U: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenów 1MN-U i 2MN-U, w tym ograniczenia w użytkowaniu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) wyklucza się przeznaczenie z zakresu terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;

2) w przypadku realizacji lokalu usługowego w bryle budynku mieszkalnego, zgodnie

z przepisami odrębnymi, ogranicza się zakres usług do usług podstawowych;

3) zakazuje się realizacji usług z zakresu: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

4) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych wbudowanych lub wolno stojących.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla terenów 1MN-U i 2MN-U:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m²;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,

4) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,8,

5) minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,05,

6) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: 12,0 m,

- dla budynków gospodarczych i garażowych: 6,0 m,

- dla pozostałych obiektów budowlanych: 12,0 m.

4. Pokrycie dachów dla terenu terenów 1MN-U i 2MN-U: ustala się stosowanie dachów płaskich lub stromych, jednospadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia do 45°.

5. Kolorystyka obiektów budowlanych dla terenów 1MN-U i 2MN-U: zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych na elewacjach i dachach budynków.

6. Warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów 1MN-U i 2MN-U:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1500 m^2,

2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m.

7. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną dla terenów 1MN-U i 2MN-U:

1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 16;

2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie poszczególnych terenów lub z własnych urządzeń.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej dla terenów 1MN-U i 2MN-U:

1) ogólne zasady obsługi komunikacyjnej według § 15;

2) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenami;

3) miejsca do parkowania, rozumiane jako stanowiska postojowe, dla obsługi obiektów nowo realizowanych oraz istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania będą zbilansowane i zrealizowane w obrębie działki budowlanej, na której te obiekty się znajdują;

4) wskaźniki miejsc do parkowania:

a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,

b) dla usług – proporcjonalnie nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każdy lokal usługowy, z uwzględnieniem miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z par. 15 pkt. 6.

9. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów 1MN-U i 2MN-U w wysokości 5%.

§ 21. 1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów 1U i 2U: tereny usług.

2. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenów 1U i 2U, w tym ograniczenia w użytkowaniu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zakazuje się realizacji usług z zakresu: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług kultu religijnego;

2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych wbudowanych lub wolno stojących.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla terenów 1U i 2U:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m^2;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4,

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,

4) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 1,0,

5) minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,05,

6) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków usługowych: 12,0 m,

- dla budynków gospodarczych i garażowych: 6,0 m,

- dla pozostałych obiektów budowlanych: 12,0 m.

4. Pokrycie dachów dla terenu 1U: ustala się stosowanie dachów płaskich lub stromych, jednospadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia do 45°.

5. Kolorystyka obiektów budowlanych dla terenów 1U i 2U: zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych na elewacjach i dachach budynków.

6. Warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów 1U i 2U:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1500 m^2,

2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;

7. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną dla terenów 1U i 2U:

1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 16;

2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie poszczególnych terenów lub z własnych urządzeń.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej dla terenów 1U i 2U:

1) ogólne zasady obsługi komunikacyjnej według § 15;

2) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenami;

3) miejsca do parkowania, rozumiane jako stanowiska postojowe, dla obsługi obiektów nowo realizowanych oraz istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania będą zbilansowane i zrealizowane w obrębie działki budowlanej, na której te obiekty się znajdują;

4) wskaźniki miejsc do parkowania:

a) dla usług handlu – proporcjonalnie nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej

b) dla pozostałych usług – proporcjonalnie nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każdy lokal usługowyz uwzględnieniem miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z par. 15 pkt. 6.

9. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenu terenów 1U i 2U w wysokości 5%.

§ 22. 1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów 1PEF, 2PEF, 3PEF, 4PEF, 5PEF, 6PEF, 7PEF, 8PEF, 9PEF, 10PEF, 11PEF, 12PEF, 13PEF, 14PEF, 15PEF, 16PEF, 17PEF, 18PEF, 19PEF, 20PEF, 21PEF, 22PEF, 23PEF, 24PEF: tereny elektrowni słonecznej.

2. Ustala się sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów 1PEF, 2PEF, 3PEF, 4PEF, 5PEF, 6PEF, 7PEF, 8PEF, 9PEF, 10PEF, 11PEF, 12PEF, 13PEF, 14PEF, 15PEF, 16PEF, 17PEF, 18PEF, 19PEF, 20PEF, 21PEF, 22PEF, 23PEF, 24PEF: tereny górnictwa i wydobycia, realizowany w terminie nie dłuższym niż 10 lat od dnia wejścia w życie ustaleń planu.

3. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenów 1PEF, 2PEF, 3PEF, 4PEF, 5PEF, 6PEF, 7PEF, 8PEF, 9PEF, 10PEF, 11PEF, 12PEF, 13PEF, 14PEF, 15PEF, 16PEF, 17PEF, 18PEF, 19PEF, 20PEF, 21PEF, 22PEF, 23PEF, 24PEF, w tym ograniczenia w użytkowaniu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się lokalizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW;

2) dopuszcza się lokalizację zaplecza technicznego oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym stacji GPZ WN/SN/nn, magazynów energii, pomieszczeń magazynowych dla doraźnej obsługi terenu;

3) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojść i dojazdów, parkingów, zbiorników wodnych, zieleni izolacyjnej;

4) w przypadku realizacji tymczasowego sposobu użytkowania, tj. górnictwa i wydobycia, ustala się eksploatację odkrywkową złóż kruszyw;

5) w przypadku realizacji tymczasowego sposobu użytkowania, tj. górnictwa i wydobycia, ustala się rekultywację terenów w kierunku rolnym, leśnym lub wodnym, z możliwością wykorzystania w procesie rekultywacji odpadów innych niż niebezpieczne typu gleba, ziemia czy kamienie – w celu poprawy ukształtowania tereny wyrobiska, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie rekultywacji gruntów, o odpadach oraz prawa geologicznego i górniczego, z zastrzeżeniem o możliwości realizacji urządzeń do produkcji energii, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym terenów;

6) obowiązują przepisy odrębne dotyczące pasów ochronnych wyrobisk odkrywkowych pod liniami energetycznymi;

7) dla stanowisk archeologicznych obowiązują przepisy par. 9 ust. 2.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla terenów 1PEF, 2PEF, 3PEF, 4PEF, 5PEF, 6PEF, 7PEF, 8PEF, 9PEF, 10PEF, 11PEF, 12PEF, 13PEF, 14PEF, 15PEF, 16PEF, 17PEF, 18PEF, 19PEF, 20PEF, 21PEF, 22PEF, 23PEF, 24PEF:

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1;

8) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;

9) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,2 dla działki budowlanej;

10) minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,0001 dla działki budowlanej;

11) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków: 6,0 m,

- dla pozostałych obiektów budowlanych: 18,0 m.

5. Pokrycie dachów dla terenów 1PEF, 2PEF, 3PEF, 4PEF, 5PEF, 6PEF, 7PEF, 8PEF, 9PEF, 10PEF, 11PEF, 12PEF, 13PEF, 14PEF, 15PEF, 16PEF, 17PEF, 18PEF, 19PEF, 20PEF, 21PEF, 22PEF, 23PEF, 24PEF: ustala się realizację dachów płaskich.

6. Warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów 1PEF, 2PEF, 3PEF, 4PEF, 5PEF, 6PEF, 7PEF, 8PEF, 9PEF, 10PEF, 11PEF, 12PEF, 13PEF, 14PEF, 15PEF, 16PEF, 17PEF, 18PEF, 19PEF, 20PEF, 21PEF, 22PEF, 23PEF, 24PEF:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m^2;

2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m.

7. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną dla terenów 1PEF, 2PEF, 3PEF, 4PEF, 5PEF, 6PEF, 7PEF, 8PEF, 9PEF, 10PEF, 11PEF, 12PEF, 13PEF, 14PEF, 15PEF, 16PEF, 17PEF, 18PEF, 19PEF, 20PEF, 21PEF, 22PEF, 23PEF, 24PEF:

1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 16;

2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie poszczególnych terenów lub z własnych urządzeń.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej dla terenów 1PEF, 2PEF, 3PEF, 4PEF, 5PEF, 6PEF, 7PEF, 8PEF, 9PEF, 10PEF, 11PEF, 12PEF, 13PEF, 14PEF, 15PEF, 16PEF, 17PEF, 18PEF, 19PEF, 20PEF, 21PEF, 22PEF, 23PEF, 24PEF:

1) ogólne zasady obsługi komunikacyjnej według § 15;

2) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenami;

3) miejsca do parkowania, rozumiane jako stanowiska postojowe, dla obsługi obiektów nowo realizowanych oraz istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania będą zbilansowane i zrealizowane w obrębie działki budowlanej, na której te obiekty się znajdują;

4) wskaźniki miejsc do parkowania: nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla każdej działki budowlanej.

9. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów 1PEF, 2PEF, 3PEF, 4PEF, 5PEF, 6PEF, 7PEF, 8PEF, 9PEF, 10PEF, 11PEF, 12PEF, 13PEF, 14PEF, 15PEF, 16PEF, 17PEF, 18PEF, 19PEF, 20PEF, 21PEF, 22PEF, 23PEF, 24PEF w wysokości 5%.

§ 23. 1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu 1KDZ: tereny drogi zbiorczej.

2. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu 1KDZ, w tym ograniczenia w użytkowaniu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się zachowanie istniejącej drogi z prawem do remontów i przebudowy;

2) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej oraz chodników;

3) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla terenu 1KDZ:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających według rysunku planu;

2) ustala się klasę drogi zbiorczej;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0;

4) maksymalna wysokość zabudowy: 18 m.

4. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenu 1KDZ w wysokości 0%.

§ 24. 1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu 1KDL: tereny drogi lokalnej.

2. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu 1KDL, w tym ograniczenia w użytkowaniu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się zachowanie istniejącej drogi z prawem do remontów i przebudowy;

2) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej oraz chodników;

3) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla terenu 1KDL:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających według rysunku planu;

2) ustala się klasę drogi lokalnej;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0;

4) maksymalna wysokość zabudowy: 18 m.

4. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenu 1KDL w wysokości 0%.

§ 25. 1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR i 14KR: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenów 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR i 14KR, w tym ograniczenia w użytkowaniu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się zachowanie istniejącej drogi z prawem do remontów i przebudowy;

2) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą,

3) dla stanowisk archeologicznych obowiązują przepisy par. 9 ust. 2.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla terenów 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR i 14KR:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających według rysunku planu;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0;

3) maksymalna wysokość zabudowy: 18 m.

4. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR i 14KR w wysokości 0%.

§ 26. 1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów 1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN, 8RN, 9RN, 10RN, 11RN, 12RN, 13RN, 14RN, 15RN, 16RN, 17RN, 18RN, 19RN, 20RN, 21RN, 22RN, 23RN, 24RN i 25RN: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenów 1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN, 8RN, 9RN, 10RN, 11RN, 12RN, 13RN, 14RN, 15RN, 16RN, 17RN, 18RN, 19RN, 20RN, 21RN, 22RN, 23RN, 24RN i 25RN, w tym ograniczenia w użytkowaniu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się zalesienia zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony gruntów rolnych,

3) dla stanowisk archeologicznych obowiązują przepisy par. 9 ust. 2.

3. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną dla terenów 1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN, 8RN, 9RN, 10RN, 11RN, 12RN, 13RN, 14RN, 15RN, 16RN, 17RN, 18RN, 19RN, 20RN, 21RN, 22RN, 23RN, 24RN i 25RN:

1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 16;

2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie poszczególnych terenów lub z własnych urządzeń.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej dla terenów 1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN, 8RN, 9RN, 10RN, 11RN, 12RN, 13RN, 14RN, 15RN, 16RN, 17RN, 18RN, 19RN, 20RN, 21RN, 22RN, 23RN, 24RN i 25RN:

1) ogólne zasady obsługi komunikacyjnej według § 15;

2) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenami.

5. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów 1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN, 8RN, 9RN, 10RN, 11RN, 12RN, 13RN, 14RN, 15RN, 16RN, 17RN, 18RN, 19RN, 20RN, 21RN, 22RN, 23RN, 24RN i 25RN w wysokości 0%.

§ 27. 1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM, 10RZM, 11RZM i 12RZM: tereny zabudowy zagrodowej.

2. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenów 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM, 10RZM, 11RZM i 12RZM, w tym ograniczenia w użytkowaniu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym:

a) jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej, przeznaczonego dla rolnika prowadzącego gospodarstwo rolne,

b) budynków i budowli rolniczych związanych z hodowlą i chowem zwierząt do 210 DJP,

c) budynków i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną;

2) dopuszcza się lokalizację agroturystyki i usług wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) dla kapliczki wpisanej do gminnej ewidencji zabytków obowiązują przepisy par. 9 ust. 2.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla terenów 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM, 10RZM, 11RZM i 12RZM:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m²;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4,

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,

4) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,6 dla działki budowlanej,

5) minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,

6) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 10,5,0 m,

- dla budynków gospodarczych i garażowych: 6,0 m,

- dla pozostałych obiektów budowlanych: 12,0 m.

4. Pokrycie dachów dla terenów 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM, 10RZM, 11RZM i 12RZM: ustala się stosowanie dachów płaskich lub stromych, jednospadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia do 45°.

5. Kolorystyka obiektów budowlanych dla terenów 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM, 10RZM, 11RZM i 12RZM: zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych na elewacjach i dachach budynków.

6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną dla terenów 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM, 10RZM, 11RZM i 12RZM:

1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 16;

2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie poszczególnych terenów lub z własnych urządzeń.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej dla terenów 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM, 10RZM, 11RZM i 12RZM:

1) ogólne zasady obsługi komunikacyjnej według § 15;

2) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenami;

3) miejsca do parkowania, rozumiane jako stanowiska postojowe, dla obsługi obiektów nowo realizowanych oraz istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania będą zbilansowane i zrealizowane w obrębie działki budowlanej, na której te obiekty się znajdują;

4) wskaźniki miejsc do parkowania:

1) dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,

2) budynków i budowli rolniczych związanych z hodowlą i chowem – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 1000 m^2 powierzchni użytkowej;

3) dla usług – proporcjonalnie nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsce do parkowania a każdy lokal usługowy, z uwzględnieniem miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z par. 15 pkt. 6.

8. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM, 10RZM, 11RZM i 12RZM w wysokości 5%.

§ 28. 1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów 1L, 2L, 3L i 4L: tereny lasu.

2. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenów 1L, 2L, 3L i 4L, w tym ograniczenia w użytkowaniu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) obowiązuje zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów leśnych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów;

2) zakazuje się realizacji budynków;

3) dopuszcza się realizację budowli i urządzeń, wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach oraz ochrony przyrody;

4) dopuszcza się realizację duktów leśnych;

5) dopuszcza się turystyczne zagospodarowanie lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla terenów 1L, 2L, 3L i 4L: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,8.

4. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną dla terenów 1L, 2L, 3L i 4L:

1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 16;

2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie poszczególnych terenów.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej dla terenów 1L, 2L, 3L i 4L:

1) ogólne zasady obsługi komunikacyjnej według § 15;

2) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenami.

6. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów 1L, 2L, 3L i 4L w wysokości 0%.

§ 29. 1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów 1ZN i 2ZN: teren zieleni naturalnej.

2. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenów 1ZN i 2ZN, w tym ograniczenia w użytkowaniu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się utrzymanie użytkowania rolniczego;

2) zakazuje się realizacji budynków.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla terenów 1ZN i 2ZN: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,8.

4. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną dla terenów 1ZN i 2ZN:

1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 16;

2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie poszczególnych terenów.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej dla terenów 1ZN i 2ZN:

1) ogólne zasady obsługi komunikacyjnej według § 15;

2) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenami.

6. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów 1ZN i 2ZN w wysokości 0%.

Rozdział 3.
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dubienka.

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

Przewodniczący Rady

Włodzimierz Turewicz

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXII/105/25
Rady Gminy Dubienka
z dnia 15 grudnia 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg publicznych, w tym wybudowanie dróg wraz z uzbrojeniem podziemnym, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;

2) inwestycje realizowane samodzielnie, zlokalizowane na poszczególnych terenach.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to:

1) realizacja dróg publicznych na terenach przeznaczonych w planie pod taką funkcję, realizowana wyłącznie jako poszerzenie drogi istniejącej urządzenie jej głównie nawierzchnią chodników i częściowo jezdni;

2) ewentualna modernizacja i rozbudowa istniejącej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2.

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o drogach publicznych, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska, wraz z odpowiednimi rozporządzeniami.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno - technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze. zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych przy czym:

- wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy,

- wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwala się w uchwale budżetowej,
- inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wieloletniej prognozie finansowej.

§ 5. 1. Zadania w zakresie realizacji inwestycji z zakresu sporu, rekreacji i wypoczynku oraz zieleni publicznej z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXII/105/25
Rady Gminy Dubienka
z dnia 15 grudnia 2025 r.
Zalacznik3.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