DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 8 września 2017 r.

Poz. 3551

Elektronicznie podpisany przez:
Paweł Chruściel; Lubelski Urząd Wojewódzki w Lublin
Data: 08.09.2017 15:28:34

UCHWAŁA NR XXV/167/2017
RADY GMINY WISZNICE

z dnia 27 lipca 2017 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznice - ETAP II
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznice – ETAP II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm) i art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) w związku z uchwałą Nr XXXIII/222/2014 Rady Gminy Wisznice z dnia 17 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznice, po stwierdzeniu, że zmiany miejscowego planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wisznice" przyjętym uchwałą Nr XLII/236/10 Rady Gminy Wisznice z dnia 20 października 2010 r., zmienionym uchwałą Rady Gminy Wisznice Nr IX/51/2015 z dnia 27 października 2015 r., Rada Gminy uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
Postanowienia ogólne.
Rozdział 1.
Ustalenia wprowadzające.

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznice uchwalonego uchwałą Nr X/89/03 z dnia 29 grudnia 2003 r. ze zmianami uchwalonymi uchwałą Nr XLII/239/10 z dnia 20 października 2010 r., uchwałą Nr X/40/2011 z dnia 29 sierpnia 2011 r., uchwałą Nr XII/57/2011 z dnia 30 listopada 2011 r., oraz uchwałą Nr XV/103/2016 z dnia 25 sierpnia 2016 r. dla działek nr 877 obręb Wisznice Kolonia, działek nr 1283 obręb Horodyszcze, działek nr 74/1, 74/2, 312 obręb Polubicze Wiejskie zwana dalej „zmianą planu" w granicach zgodnych z załącznikami graficznymi do tej uchwały.

§ 2. 1. Treść niniejszej uchwały stanowi część tekstową zmiany planu.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 – Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na który składają się:

a) rysunek nr 1 – działki nr 74/1, 74/2, obręb Polubicze Wiejskie (skala 1:1000),

b) rysunek nr 2 – działka nr 1283, obręb Horodyszcze (skala 1:1000),

c) rysunek nr 3 – działki nr 877 obręb Wisznice Kolonia (skala 1:1000),

d) rysunek nr 4 – działka nr 312, obręb Polubicze Wiejskie (skala 1:1000).

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcia w sprawie uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcia dotyczące realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy Wisznice, oraz o zasadach ich finansowania.

§ 3. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę – zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wisznice wraz z załącznikami,

2) **rysunku planu** – rozumie się przez to załącznik graficzny opracowany z wykorzystaniem mapy zasadniczej i ewidencyjnej pozyskanej z zasobów geodezyjnych i kartograficznych Starostwa Powiatowego w Białej Podlaskiej w skali 1:1000, 1:2000 w zależności od planowanego zagospodarowania terenu, stanowiących Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,

3) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu,

4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć dominujące, obowiązujące przeznaczenie terenów,

5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć uzupełniające przeznaczenie terenów – pożądane lub możliwe na terenach o określonym przeznaczeniu podstawowym,

6) **działce budowlanej lub terenie inwestycji** – należy przez to rozumieć nieruchomość lub jej część, która położona jest w granicach terenu przeznaczonego w planie na cele zabudowy oraz której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej lub możliwości uzbrojenia pozwalają na realizację obiektów budowlanych w sposób zgodny z ustaleniami planu i z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych,

7) **wysokości obiektu** – należy przez to rozumieć wysokość budynku, mierzoną od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyżej położonej krawędzi lub najwyżej położonego punktu stropodachu, dachu lub innego pokrycia, z zastrzeżeniem, iż do wysokości budynku nie wlicza się wystających ponad pokrycie budynku elementów technicznego wyposażenia,

8) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny funkcjonalne o różnym przeznaczeniu oraz o różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy,

9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą zakazuje się realizacji wszelkich obiektów budowlanych z wyjątkiem ogrodzeń.

10) **intensywności zabudowy terenu inwestycji (działki budowlanej**) - należy przez to rozumieć wskaźnik oznaczający stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, występujących na danym terenie (działce budowlanej) do powierzchni tego terenu, przy czym powierzchnię budynku liczy się w obrysie ścian zewnętrznych,

11) **powierzchni zabudowy** – należy rozumieć przez to powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni nie wlicza się:

a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,

b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,

c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany),

12) **zabudowie jednorodzinnej** - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne przeznaczone dla jednej lub dwóch rodzin wraz z zabudową gospodarczą i urządzeniami towarzyszącymi,

13) **infrastrukturze technicznej i komunikacji związanej z przeznaczeniem podstawowym** - należy przez to rozumieć sieci rozdzielcze, przyłącza, lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, związanej z uzbrojeniem danego terenu oraz dojścia, dojazdy, miejsca postojowe i parkingowe,

14) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w celu zaspokojenia potrzeb człowieka lub organizacji,

15) **lesie** – należy przez to rozumieć grunt o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną (uprawami leśnymi) - drzewami i krzewami oraz runem leśnym lub przejściowo jej pozbawiony, ponadto spełniający jeden z poniższych warunków,

a) być przeznaczony do produkcji leśnej lub,

b) stanowić rezerwat przyrody lub wchodzić w skład parku narodowego albo,

c) być wpisany do rejestru zabytków,

16) **linii 15 kV** – należy przez to rozumieć napowietrzną linię elektroenergetyczną o napięciu znamionowym 15 kV, składającą się z konstrukcji wsporczych (słupów) i podwieszonych na nich przewodów,

17) **pasie technologicznym linii 15 kV** – należy przez to rozumieć obszar o szerokości 40,0 m, po 20,0 m po obu stronach osi linii 15 kV,

18) **osi linii 15 kV** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą środek konstrukcji wsporczych linii 15 kV.

§ 4. 1. Ustalenia liniowe (linie rozgraniczające terenów o różnych funkcjach lub różnych zasadach użytkowania):

1) główne jednostki strukturalne podzielono liniami rozgraniczającymi na tereny o różnorodnych sposobach użytkowania oraz ustalono główne elementy infrastruktury technicznej i komunikacji,

2) podział na elementy zagospodarowania obszarów objętych planem wynika z istniejącej i projektowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej,

2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

1) tereny zabudowy jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN**,

2) tereny usług oznaczone symbolem **U**,

3) tereny elektrowni fotowoltaicznych oznaczone symbolem **EF**,

4) tereny rolne oznaczone symbolem **R**,

5) tereny użytków zielonych oznaczone symbolem **ZN**,

6) tereny leśne oznaczone symbolem **ZL**,

7) tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolem **WS**,

8) rezerwa terenu pod poszerzenie drogi krajowej do jej normatywnych parametrów oznaczona symbolem **KDR**,

9) zasady zagospodarowania terenów o których mowa w pkt. 1-8,

10) zasady obsługi komunikacyjnej,

11) zasady zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem,

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania,

3) nieprzekraczalne linie zabudowy,

4) oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania,

5) oś linii elektroenergetycznych średniego napięcia wraz z pasami technologicznymi,

6) stanowiska archeologiczne objęte ochroną,

3. Oznaczenia graficzne na rysunkach planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter postulowany lub informacyjny.

4. W planie określa się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

5) zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej,

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,

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

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,

10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

11) 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.

DZIAŁ II.
Ustalenia ogólne.

Rozdział 1.

§ 6. 1. Ustalenia ogólne, określające sposób zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy obowiązują dla całego obszaru objętego opracowaniem.

2. Ustala się inwestowanie jedynie zgodne z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem oraz zasadami zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów, oznaczonych na rysunkach planu odrębnymi symbolami i ograniczonych za pomocą linii rozgraniczających.

3. Plan adaptuje istniejącą zabudowę zlokalizowaną na obszarach innej funkcji niż obowiązująca w planie do czasu realizacji zagospodarowania terenu zgodnie z ustaloną funkcją, dopuszcza jej modernizację i wymianę, pod warunkiem nienaruszania ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów sanitarnych i ochrony środowiska.

4. Dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub przy granicy działki pod warunkiem zachowania obowiązujących ustaleń z zakresu prawa budowlanego i ochrony przeciwpożarowej z wyjątkiem dróg, dla których obowiązują przepisy odrębne.

5. Dopuszcza się lokalizację lokalnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, jako uszczegółowienie i uzupełnienie systemu obsługi określonego na rysunku planu, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu.

Rozdział 2.
Zasady realizacji planu.

§ 7. 1. Realizacja ustaleń niniejszego planu winna odbywać się zgodnie z aktualnie obowiązującymi ustawami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innymi aktami prawnymi i przepisami związanymi z procesami inwestycyjnymi przy pełnej ochronie środowiska naturalnego i kulturowego.

2. Realizacja planu winna respektować prawo własności oraz prawo władania terenami w stosunku do których plan wprowadza zmiany użytkowania.

3. Realizacja inwestycji winna odbywać się w granicach terenów wyznaczonych planem pod określony rodzaj użytkowania.

4. Konieczność opracowania planu nie powoduje:

1) lokalnych zmian przebiegu istniejących urządzeń liniowych infrastruktury technicznej, wynikających z uzasadnionych rozwiązań projektowych oraz rozbudowy lokalnych systemów rozdzielczych uzbrojenia terenów: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, telekomunikacyjnej oraz elektroenergetycznej łącznie ze stacjami transformatorowymi,

2) wyznaczanie i urządzanie dróg wewnętrznych do terenów przeznaczonych do zainwestowania,

3) podane w niniejszym tekście podstawy prawne interpretuje się wg stanu prawnego aktualnego w dniu rozpatrywania danej sprawy.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 8. 1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) możliwość odbudowy, nadbudowy i remontu dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi lub ciągu pieszo-jezdnego, a nieprzekraczalną lub obowiązującą linią zabudowy,

2) pozostałe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

2. Ustala się warunki rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno-planistycznych:

1) wprowadza się zakaz sytuowania reklam i znaków informacyjno-planistycznych:

a) na drzewach i ich bezpośrednim sąsiedztwie,

b) na obiektach małej architektury stanowiących ozdobę przestrzeni publicznej (fontanny, rzeźby),

c) na latarniach ulicznych,

d) na urządzeniach infrastruktury technicznej nie będących budynkami,

e) na balustradach balkonów i tarasów,

f) na terenie zabudowy przyległym do dróg publicznych – w odległościach nie mniejszych niż: 1–6 m od krawędzi jezdni drogi gminnej, 2–8 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej i wojewódzkiej, 3–10 m od krawędzi jezdni drogi krajowej.

g) poza terenem zabudowy przyległym do dróg publicznych – w odległościach nie mniejszych niż: 1–15 m od krawędzi jezdni drogi gminnej, 2–20 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej i wojewódzkiej, 3–25 m od krawędzi jezdni drogi krajowej,

h) w liniach rozgraniczających rezerwy terenu pod rozbudowę dróg wojewódzkich i krajowych,

i) w odległościach mniejszych niż 50 m od skrzyżowań innych dróg publicznych z drogami krajowymi.

2) sposób umieszczania reklam i znaków informacyjno-planistycznych musi nawiązywać do elementów istniejącego zagospodarowania: osi jezdni, układu fasad budynków, itp.,

3) wielkość powierzchni ekspozycyjnej reklam (z wyjątkiem reklamy remontowo-budowlanej) nie może przekraczać 8 m^2, przy czym powierzchni reklam dwustronnych oraz zmiennych nie sumuje się, traktując je jak reklamy jednostronne,

4) wielkość powierzchni ekspozycyjnej reklamy świetlnej lub podświetlanej oraz płaszczyzny ekspozycji nośnika reklamy nie może przekraczać 10 m^2,

5) wysokość nośników reklamy (łącznie z płaszczyzną ekspozycyjną) nie może przekraczać 4 m liczonych od poziomu terenu,

6) reklamy świetlne i podświetlane oraz oświetlanie wystaw nie mogą być uciążliwe dla użytkowników budynku oraz powodować efektu olśnienia u przechodniów i użytkowników jezdni.

3. Rozwiązania architektoniczne inwestycji kubaturowych i ogrodzeń w obrębie jednej działki należy kształtować tak, aby uniknąć dysharmonii przestrzenno-wizualnej. W związku z tym zaleca się:

1) stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków i ogrodzeń,

2) stosowanie materiałów tradycyjnych w połączeniu z nowoczesnymi technologiami.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 9. 1. W zakresie ochrony systemu środowiska obowiązują następujące zasady:

1) ochrona istniejących zespołów zieleni niskiej i wysokiej, oraz sukcesywne wprowadzanie nowych zespołów zadrzewień celem wzbogacenia elementów krajobrazu,

2) w celu zachowania obudowy biologicznej cieków wodnych wprowadza się zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w odległości mniejszej niż 10 m od linii brzegowej koryta cieku wodnego,

3) bezwzględna ochrona przed osuszaniem małych i okresowych zbiorników wodnych, rozwijanie tzw. małej retencji,

4) stabilizacja przepływów cieków wodnych poprzez właściwą gospodarkę w obszarach źródliskowych i podnoszenie retencyjności obszaru, prowadzenie regulacji cieków przede wszystkim metodami biologicznymi, z ograniczeniem prostowania i skracania ich biegu,

5) dla terenów zabudowy istniejącej i projektowanej ustala się wyłącznie lokalizowanie obiektów o potencjalnej uciążliwości nie wykraczającej poza granice władania terenem przez inwestora,

6) dla terenów zabudowy zagrodowej i usługowej obowiązuje zagospodarowanie w sposób nie powodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami,

7) istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu nie może powodować przekroczeń standardów jakości powietrza,

8) wyklucza się lokalizację usług wykraczających uciążliwością poza granice władania dysponentów poszczególnych obiektów usługowych,

9) zakaz odprowadzania ścieków do wód i gleby bez oczyszczania oraz niezgodnie z przepisami odrębnymi,

10) dla terenów **EF** ustala się, że wszelka uciążliwość musi zamykać się w granicy terenu **EF** a eksploatacja obiektów nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska,

11) zabrania się rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych poprzez wypełnienie terenu wyrobiska odpadami,

12) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS** należy pozostawić w dotychczasowych granicach,

13) zakaz likwidacji rowów melioracyjnych,

14) nakaz przywrócenia do stanu pierwotnego, uszkodzonych w wyniku prac budowlanych, skarp rzek i urządzeń wodnych melioracji szczegółowej i podstawowej,

15) nakaz odbudowy ciągów drenarskich w przypadku ich naruszenia przy prowadzeniu prac budowlanych,

16) wszelkie kolizje inwestycji z rzekami i urządzeniami melioracji wodnych należy rozwiązywać: 1–w sposób nie ograniczający ich przepływu wody, 2–poprzez niezbędną przebudowę urządzeń melioracyjnych według szczegółowych warunków miejscowego zarządu melioracji i urządzeń wodnych, 3–na koszt inwestora.

§ 10. 1. W zakresie ochrony przyrody obowiązują następujące zasady:

1) ochrona istniejących zadrzewień i zakrzewień, oraz sukcesywne wprowadzanie nowych zadrzewień w celu ochrony walorów krajobrazowych i ochrony gleby przed erozją,

2) wzdłuż linii rozgraniczającej tereny przeznaczone pod zalesienia z terenami rolnymi, wyznacza się pas szerokości 4 m pod roślinność krzewiastą,

3) bezwzględna ochrona przed osuszaniem małych i okresowych zbiorników wodnych, rozwijanie tzw. małej retencji,

4) stabilizacja przepływów cieków wodnych poprzez właściwą gospodarkę, prowadzenie regulacji cieków przede wszystkim metodami biologicznymi, z ograniczonym prostowaniem i skracaniem ich biegu.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 11. 1. Strefa ochrony archeologicznej:

1) ochronie konserwatorskiej podlegają stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym i numerem stanowiska;

2) wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze m.in. związane z realizacją nowych budynków i inwestycji liniowych (dróg, sieci, melioracji, infrastruktury technicznej), którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu – muszą być prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. (muszą być zgłaszane do wojewódzkiego konserwatora zabytków w celu uzyskania warunków, wytycznych i uzgodnienia)

2. Strefa ochrony widokowej:

1) ochronie konserwatorskiej podlegają place, przebieg i parametry dróg/alei, obiekty o dużych wartościach architektoniczno – przestrzennych oznaczone na rysunku planu wypełnieniem graficznym;

2) wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze m. in. związane z realizacją nowych budynków i inwestycji, którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu – muszą być prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz muszą być zgłaszane do wojewódzkiego konserwatora zabytków w celu uzyskania opinii.

3. Strefa projektowanego Parku Kulturowego:

1) zachowanie historycznego rozplanowania miejscowości i sieci drożnej, w tym utrzymanie parametrów technicznych dróg;

2) maksymalna ochrona zabytkowej substancji achitektonicznej – z dopuszczeniem rozbiórki jedynie obiektów w złym stanie technicznym (w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków);

3) zakaz dokonywania wtórnych podziałów własnościowych;

4) ochrona drzewostanu;

5) zakaz tworzenia współczesnych dominant architektonicznych;

6) nawiązanie nowej architektury do form tradycyjnych, w tym: styl, forma, detal, rozwiązania materiałowe, itp.;

7) zakaz wprowadzania zabudowy wielkokubaturowej;

8) zakaz wprowadzania funkcji przemysłowej w zabytkowe centrum;

9) zakaz wprowadzania zabudowy kubaturowej, w tym rozproszonej – na otwartych terenach, głównie wzdłuż doliny rzeki Zielawy.

Rozdział 6.
Zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 12. 1. Nie ustala się zapisów dla kształtowania przestrzeni publicznej, gdyż granice opracowania planu nie obejmują swoim zasięgiem tego typu obszarów.

2. W obszarze opracowania planu przestrzeń publiczną tworzą: drogi oraz tereny zieleni;

3. W obrębie projektowanych dróg należy urządzić ciągi piesze oraz niezbędną infrastrukturę techniczną – według uwarunkowań przyległych terenów.

4. Elementy kształtujące przestrzeń publiczną powinny zapewnić bezpieczeństwo użytkowników i estetykę.

Rozdział 7.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 13. 1. Na terenie objętym planem nie występują tereny górnicze, na których wszelkie działania należy prowadzić pod nadzorem górniczym.

2. Na terenie objętym planem nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

3. Inwestycje związane z wydobywaniem kopalin naturalnych winne uzyskać koncesję wg przepisów odrębnych.

Rozdział 8.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 14. 1. W obszarze objętym ustaleniami planu nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

3. Ustala się możliwość scalania i podziałów istniejących działek w poszczególnych terenach na działki budowlane, na warunkach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami i pod warunkiem zachowania następujących zasad:

1) na terenach oznaczonych symbolem **MN** dopuszcza się podział na działki budowlane o pow. nie mniejszej niż 600 m^2 a szerokość działki powstałej w wyniku podziału ustala się na min. 20 m,

2) na terenach oznaczonych symbolem **MN**, **U** dopuszcza się podział na działki budowlane o pow. nie mniejszej niż 1000 m^2 a szerokość działki powstałej w wyniku podziału ustala się na min. 20 m,

4. Podział nieruchomości jest dopuszczony jeżeli wydzielone działki mają zagwarantowany dostęp do drogi publicznej – przy czym za dostęp do drogi publicznej uważa się również drogi wewnętrzne.

5. W przypadku wydzielania dróg wewnętrznych ustala się ich minimalną szerokość w liniach rozgraniczających:

1) dla terenów MN, U – 8,0 m,

2) dla terenów EF – 6,0 m.

6. Kąt położenia nowo wydzielanych działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°.

Rozdział 9.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 15. 1. Lokalizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko powinna się odbywać według przepisów odrębnych.

2. W zakresie ograniczenia uciążliwości obiektów obowiązuje:

1) bezwzględny zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,

2) nakazuje się podłączanie obiektów budowlanych do sieci kanalizacji sanitarnej znajdujących się w zasięgu obsługi sieci, bądź sukcesywnie wraz z jej rozbudową.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 16. 1.1.Komunikacja:

1) II etap zmiany planu nie obejmuje dróg publicznych

2) II etap planu obejmuje rezerw terenu pod drogi publiczne.

3) ustala się dojazdy do działek zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) dla poszczególnych kategorii przeznaczenia terenów określonych w ustaleniach planu obowiązuje warunek bilansowania potrzeb parkingowych w granicach działki :

a) dla terenów zabudowy jednorodzinnej oznaczonych symbolem **MN**:1– wprowadza się obowiązek urządzenia co najmniej 1 miejsca parkingowego na jedno mieszkanie,

b) dla terenów usługowych oznaczonych symbolami **U**:1– wprowadza się obowiązek urządzenia miejsc parkingowych odpowiadających co najmniej liczbie 1 miejsca parkingowego na każde 20 m^2 powierzchni usługowej i na każde 50 m^2 budynków o innych funkcjach usługowych, w tym co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 15 miejsc parkingowych,

c) dla terenów lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych oznaczonych symbolem **EF**:1–wprowadza się obowiązek urządzenia miejsc parkingowych odpowiadających co najmniej liczbie 3 miejsc parkingowych na 5 osób zatrudnionych

5) nowoprojektowane zjazdy z dróg publicznych do działek należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi i uzgodnieniem z zarządcą drogi,

6) w przypadku drogi krajowej wprowadza się zakaz lokalizacji nowoprojektowanych zjazdów, obsługę komunikacyjną tych terenów należy zapewnić poprzez sieć dróg niższych kategorii,

7) wszystkie tereny objęte planem posiadają dostęp komunikacyjny do dróg publicznych w sposób bezpośredni lub za pośrednictwem projektowanych dróg wewnętrznych,

8) obsługa komunikacyjna terenów objętych planem miejscowym – z projektowanych oraz istniejących dróg wewnętrznych oraz istniejących dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu miejscowego,

9) zmiany zagospodarowania lub rozbudowy obiektów budowlanych, a w szczególności budynków mieszkalnych na terenach planu przyległych do drogi krajowej należy przeprowadzić w porozumieniu z zarządcą drogi,

10) usytuowanie kanału technologicznego dla infrastruktury technicznej, a w szczególności telekomunikacyjnej i informatycznej, należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi,

11) wszelkie obiekty budowlane oraz ogrodzenia należy lokalizować poza terenami ograniczonymi liniami rozgraniczającymi dróg publicznych (rezerwowanymi pod jej rozbudowę) oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem obiektów budowlanych związanych z potrzebami zarządzania drogami publicznymi,

12) nowe sieci infrastruktury technicznej niezwiązane z potrzebami zarządzania drogami publicznymi należy lokalizować poza terenami ograniczonymi liniami rozgraniczającymi drogi, w odległościach: 1–od dróg gminnych – nie mniej niż 6 m na terenie zabudowy i 15 m poza terenem zabudowy, 2–od dróg powiatowych i wojewódzkich – nie mniej niż 8 m na terenie zabudowy i 20 m poza obszarem zabudowy, 3–od dróg krajowych – nie mniej niż 10 m na terenie zabudowy i 25 m poza terenem zabudowy.

13) ustala się obowiązek zabezpieczenia planowanych inwestycji oraz istniejącej zabudowy niespełniającej ustaleń planu na terenach przyległych do drogi krajowej przed uciążliwościami tych dróg zgodnie z przepisami odrębnymi, których wykonanie spoczywa na inwestorze jako podmiocie dokonującym zmiany zagospodarowania danego terenu,

14) ustala się konieczność uzgodnienia podziałów nieruchomości przyległych do pasa drogowego drogi krajowej z zarządcą tej drogi w zakresie wyznaczenia obsługi komunikacyjnej tych terenów,

15) usytuowanie reklam, na terenach przyległych do drogi krajowej, musi odbywać się poza jej liniami rozgraniczającymi oraz w odległości nie mniejszej niż 10 m w terenie zabudowy i 25 m poza terenem zabudowy od zewnętrznej krawędzi wyżej wymienionej drogi.

16) tereny oznaczone symbolem **1KDR** są rezerwą pod poszerzenie drogi krajowej do jej normatywnych parametrów w jej liniach rozgraniczających.

L.p.	Oznaczenie	Wyjaśnienie	nr rysunku
1	**1KDR**	Rezerwa terenu pod ewentualne poszerzenie drogi krajowej nr 63	4

17) na terenach określonych w §16, ust. 1, pkt 15 zakazuje się zabudowy kubaturowej oraz realizacji systemowych sieci i urządzeń uzbrojenia terenu.

2. Gospodarka wodno-ściekowa:

1) ustala się obowiązek podłączenia i zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, na terenach nie objętych siecią wodociągową dopuszcza się możliwość poboru wody z indywidualnych źródeł,

2) ustala się obowiązek podłączenia i odprowadzenia ścieków do kanalizacji sanitarnej, do czasu jej budowy dopuszcza się utylizację i odprowadzenie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych.

3. Odprowadzenie wód opadowych:

1) ustala się obowiązek odprowadzania wód deszczowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) zakaz odprowadzania wód opadowych do urządzeń kanalizacji sanitarnej i na nawierzchnie ogólnie dostępnych ciągów komunikacyjnych,

3) zakaz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki oraz tereny dróg,

4) w przypadku obiektów usługowych i przemysłowych z projektowanych utwardzonych powierzchni pod parkingi i dojazdy, należy obowiązkowo przewidzieć urządzenia oczyszczające wody opadowe,

5) sposób oczyszczania ścieków deszczowych z utwardzonych powierzchni dostosowany do rodzaju zanieczyszczeń związanych z prowadzoną działalnością.

4. Energetyka:

1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej,

2) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w energię elektryczną z indywidualnych źródeł energii odnawialnej.

3) kablowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia winne być prowadzone poza liniami rozgraniczających dróg publicznych w odległościach zawartych w przepisach odrębnych,

4) kablowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia mogą być prowadzone terenach lokalizacji elektrowni wiatrowych, fotowoltaicznych, terenach rolnych otwartych, za zgodą właścicieli i w porozumieniu z zarządcą sieci,

5) zakazuje się lokalizowania miejsc stałego pobytu ludzi w obszarze stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych SN o szerokości 15m (7,5 na stronę od osi przewodu), w których obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania terenu,

6) wskazuje się do zachowania, przebudowy lub rozbudowy występujące w granicach obszarów objętych planem miejscowym linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne,

7) dopuszcza się ułożenie podziemnej sieci teletechnicznej – kabli sterowania i automatyki,

8) usunięcie kolizji istniejących urządzeń elektroenergetycznych z planowanym zagospodarowaniem terenu jak również wykonanie koniecznych obostrzeń oraz ochrony przeciwporażeniowej odbywać się będzie kosztem i staraniem inwestora projektowanej zabudowy według odpowiedniego porozumienia lub umowy zawartej z właścicielem sieci elektroenergetycznej,

9) przy zadrzewieniach na terenie planowanej zabudowy, należy zachować wymagane przepisami odrębnymi odległości gałęzi i drzew od urządzeń linii elektroenergetycznych,

10) przyłączenie do sieci elektroenergetycznej planowanych obiektów (nieruchomości) lub zwiększenie mocy elektrycznej do istniejących, nastąpi zgodnie z ustawą prawo energetyczne gdy spełnione będą warunki techniczne i ekonomiczne przyłączenia oraz dostarczenia energii elektrycznej na podstawie stosownej umowy z właścicielem sieci po zrealizowaniu określonych przez niego warunków przyłączenia,

11) dopuszcza się możliwość wydzielenia nowych terenów pod realizację stacji transformatorowych, oraz ich realizację w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki przy ścianach stacji bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych, z wyłączeniem dróg, dla których obowiązują przepisy odrębne.

5. Telekomunikacja:

1) usługi telekomunikacji mogą świadczyć wszyscy uprawnieni operatorzy sieci telekomunikacyjnych,

2) na obszarze objętym zmianą planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, przy uwzględnieniu dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych jakie

muszą być spełnione dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i miejsc pobytu ludzi, oraz jeżeli taka inwestycja zgodna jest z przepisami odrębnymi.

6. Ciepłownictwo:

1) zaleca się wyposażenie nowych obiektów budowlanych w instalacje cieplne wykorzystujące ekologiczne nośniki energii cieplnej.

2) Gospodarka odpadami stałymi:

3) ustala się usuwanie odpadów poprzez indywidualny system gromadzenia i wywozu na wysypisko śmieci przez specjalistyczną firmę,

4) przy realizacji wszelkich zamierzeń inwestycyjnych obowiązuje spełnienie warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności zachowanie właściwych odległości od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, istniejących obiektów budowlanych, ciągów komunikacyjnych, cieków wodnych oraz spełnienie norm pożarowych,

7. Gazyfikacja:

1) gazyfikacja będzie możliwa, po zawarciu umowy z Przedsiębiorstwem Gazowniczym, po spełnieniu kryteriów technicznych oraz ekonomicznej opłacalności inwestycji,

2) linia ogrodzeń powinna przebiegać w odległości min. 3,0 m od gazociągu wysokiego ciśnienia w rzucie poziomym,

3) dla budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego szafki gazowe winny być lokalizowane w linii ogrodzeń (otwierane na zewnątrz ogrodzenia), w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową,

4) trasy dla projektowanej sieci gazowej należy zarezerwować poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych w odległościach zawartych w przepisach odrębnych,

5) warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określają przepisy odrębne.

DZIAŁ III.
Ustalenia szczegółowe.
Rozdział 1.
Działka nr 74/1, 74/2 obręb Polubicze Wiejskie – rys. nr 1.

§ 17. 1. **Dla terenu oznaczonego symbolem 1U - ustala się:**

1) **Przeznaczenie podstawowe:**

a) tereny usług komercyjnych (usług handlu, usług turystyki, usług bytowych, usług finansowych, usług rzemiosła, usług mechaniki pojazdowej, usług obsługi rolnictwa i leśnictwa oraz innych form o charakterze komercyjnym),

2) **Przeznaczenie dopuszczalne:**

a) zabudowa mieszkaniowa,

3) **Zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:**

a) budynki usługowe i mieszkalne: 1–wysokość do trzech kondygnacji nadziemnych, 2–poziom posadowienia parteru – max. 1,20 m ponad najwyższy punkt terenu w obrysie budynku, 3–maksymalna wysokość budynków – 11 m powyżej najniższego punktu terenu w obrysie budynku, 4–dachy o nachyleniu połaci do 45º, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, lub płaskie,

b) ochrona obiektów zabytkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) wskaźniki wykorzystania terenu: 1–powierzchnia zabudowy: max. 40% pow. terenu inwestycji (działki budowlanej), 2–powierzchnia biologicznie czynna: min. 30% pow. terenu inwestycji, 3–intensywność zabudowy: min. 0,02; max. 0,8,

d) linie zabudowy: wg rysunku planu - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od krawędzi jezdni drogi gminnej 101261L,

e) pełny zakres infrastruktury technicznej i komunikacji,

f) obsługa komunikacyjna poprzez bezpośredni dostęp do drogi gminnej 101261L,

g) zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

h) strefa ochronna – wolna od zabudowy, o szerokości 15 m od linii energetycznej SN (po 7,5 m na stronę od osi przewodów).

2. **Dla terenów oznaczonych symbolem 1R - ustala się:**

1) **przeznaczenie podstawowe:**

a) tereny rolne (grunty orne) bez prawa zabudowy,

2) **przeznaczenie dopuszczalne:**

a) możliwości budowy stawów rybnych, zbiorników wodnych małej retencji i zbiorników wodnych rekreacyjnych oraz urządzeń melioracji i przeciwpowodziowych.

3) **zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:**

a) utrzymanie istniejącego zagospodarowania i użytkowania,

b) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej,

c) ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

Rozdział 2.
Działka nr 1283, obręb Horodyszcze – rys. nr 2.

§ 18. 1. **Dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN - ustala się:**

1) **Przeznaczenie podstawowe:**

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) **Przeznaczenie dopuszczalne:**

a) zabudowa gospodarcza,

b) gospodarstwa agroturystyczne,

c) obiekty i urządzenia zw. z przetwórstwem rolno-spożywczym,

d) usługi nieuciążliwe

3) **Zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:**

a) budynki mieszkalne: 1– wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych, 2–poziom posadowienia parteru – max. 0,90 m ponad najwyższy punkt terenu w obrysie budynku, 3–maksymalna wysokość do kalenicy – 10 m powyżej najniższego punktu terenu w obrysie budynku, 4–maksymalna szerokość elewacji frontowej – 18 m, 5–dachy o nachyleniu 20º-45º, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, albo przestrzennie kształtowane,

b) budynki gospodarcze: 1–dachy jedno lub wielospadowe o max. nachyleniu połaci dachu do 30º, 2–maksymalna wysokość do kalenicy – 6 m powyżej najniższego punktu terenu w obrysie budynku, 3–poziom posadowienia parteru – max. 0,30 m ponad najwyższy punkt terenu w obrysie budynku,

c) wskaźniki wykorzystania terenu: 1– powierzchnia zabudowy: max. 30% pow. terenu inwestycji (działki budowlanej), 2– powierzchnia biologicznie czynna: min. 40% pow. terenu inwestycji, 3–intensywność zabudowy: min. 0,1; max. 1,0,

d) linie zabudowy: wg rysunku planu - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi gruntowej na działce nr ewid. 1284, 20 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej 815,

e) pełny zakres infrastruktury technicznej i komunikacji,

f) obsługa komunikacyjna poprzez bezpośredni dostęp do drogi wojewódzkiej 815 i gruntowej na działce 1284,

g) zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,

h) strefa ochrony widokowej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,

i) strefa projektowanego parku kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

Rozdział 3.
Działki nr 877, obręb Wisznice Kolonia – rys. nr 3.

§ 19. 1. **Dla terenu oznaczonego symbolem 1EF ustala się:**

1) **Przeznaczenie podstawowe:**

a) lokalizacja elektrowni fotowoltaicznych oraz budynków towarzyszących,

2) **Przeznaczenie dopuszczalne:**

a) dopuszcza się lokalizację, podziemnych i nadziemnych sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej oraz placów manewrowych i dróg wewnętrznych, związanych z obsługą i eksploatacją elektrowni fotowoltaicznej,

3) **Zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:**

a) budowa farmy fotowoltaicznej polega na montażu paneli słonecznych, urządzeń do przetwarzania napięcia stałego na zmienne (falowniki) i transformatorów do transformacji napięcia z niskiego 0,4kV na średnie 15 kV, urządzeń zabezpieczających i pomiarowych, podłączeniu do sieci energetyki zawodowej linii SN-15kV,

b) wskaźniki wykorzystania terenu: 1–powierzchnia zabudowy: maks. 90%, 2–powierzchnia biologicznie czynna min. 5% pow. terenu inwestycji (działki budowlanej), 3–maksymalna wysokość instalacji i urządzeń 9,0 m, 4–wskaźnik intensywności zabudowy (w odniesieniu do działki budowlanej) 0,01-0,9, 5–maksymalna wysokość dla budynków towarzyszących do 6,0 m,

c) linie zabudowy: wg rysunku planu - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od drogi gruntowej na działce nr ewid. 860 i 903,

d) strefa ochronna – wolna od zabudowy, od linii energetycznej SN o szerokości 15 m (po 7,5 m na stronę od osi przewodów).

e) lokalizacja paneli fotowoltaicznych w pobliżu i miejscach skrzyżowań z liniami elektroenergetycznymi musi spełniać wymagania norm PN-E-05100-1, PN-EN 50423 oraz N SEP-003

f) w obrębie 4,0m od zewnętrznego obrysu słupa – nadziemnych części fundamentów nie należy montować paneli fotowoltaicznych, ponad to powinien zostać zachowany nieutrudniony dostęp do słupów związany z bieżącą eksploatacją oraz usuwaniem awarii,

g) do przesyłu wytworzonej energii elektrycznej wykorzystana zostanie linia SN 15 kV,

h) ewentualne kolizje planowanej inwestycji z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi należy likwidować na koszt inwestora,

i) zaopatrzenie w media infrastruktury: 1–w wodę: wg warunków zarządcy sieci, 2–odprowadzanie wód opadowych: z powierzchni utwardzonej wody odprowadzane będą na tereny biologicznie czynne w obrębie działki inwestora, z pozostałego terenu powierzchniowe z rozsączaniem w obrębie działki, 3–odpady – magazynowane będą selektywnie w wyznaczonych miejscach w sposób uniemożliwiający ich negatywne oddziaływanie, a następnie przekazywane do dalszego zagospodarowania specjalistycznym firmom, 4–elektroenergetyka: wg warunków zarządcy sieci,

j) pełny zakres infrastruktury technicznej i komunikacji,

k) ochrona środowiska, przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków – zgodnie z ustaleniami niniejszego dokumentu i przepisami szczegółowymi,

l) powierzchnie lokalizowanych paneli fotowoltaicznych nie mogą powodować odbicia promieni słonecznych większego niż 5%,

m) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,

n) obsługa komunikacyjna poprzez pośredni dostęp do drogi gminnej 101268L – droga gruntowa na działce nr ewid. 860 oraz 903;

o) w odległości 6 m od górnych krawędzi skarp rowów melioracyjnych wyznacza się strefę ochronną urządzeń melioracyjnych umożliwiająca przeprowadzenie konserwacji.

2. **Dla terenów oznaczonych symbolami: 1ZN - ustala się:**

1) **Przeznaczenie podstawowe:**

a) tereny użytków zielonych – bez prawa zabudowy,

2) **Przeznaczenie dopuszczalne:**

a) trasy rowerowe,

b) ścieżki wędrówkowe,

c) trasy rekreacyjne,

d) zieleń łęgowa w dolinach rzecznych,

3) **Zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:**

a) użytkowanie istniejące: rolnicze w formie łąk i pastwisk,

b) zachowanie wartości produkcyjnych – rolniczych,

c) ochrona gruntów ze względu na wartości krajobrazowe,

d) zakazuje się lokalizacji wszelkich budynków i innych obiektów budowlanych o charakterze kubaturowym, z wyjątkiem istniejących siedlisk,

e) zakazuje się melioracji o jedynie odwadniającym charakterze,

f) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

3. **Dla terenów oznaczonych symbolami: 1WS - ustala się:**

1) **Przeznaczenie podstawowe:**

a) tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rowy melioracyjne),

2) **Przeznaczenie dopuszczalne:**

a) zabezpieczenia i urządzenia związane z linią brzegową rowu melioracyjnego,

3) **Zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:**

a) utrzymanie istniejącego zagospodarowania i użytkowania,

b) obowiązuje ochrona przed zrzutem ścieków nieoczyszczonych,

c) prowadzenie prac mających na celu utrzymanie systemu w należytym stanie technicznym,

d) zakaz obniżania poziomu wody w rowach melioracyjnych,

e) zabezpieczenia i urządzenia związane z linią brzegową wód powierzchniowych.

Rozdział 4.
Działka nr 312, obręb Polubicze Wiejskie – rys. nr 4.

§ 20. 1. **Dla terenu oznaczonego symbolem 1ZL - ustala się:**

1) **Przeznaczenie podstawowe:**

a) tereny leśne – bez prawa zabudowy,

2) **Zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:**

a) system nasadzeń i skład gatunkowy zieleni o charakterze naturalnym,

b) zakazuje się lokalizowania wszelkich budynków

c) zakaz zanieczyszczania terenów leśnych odpadami komunalnymi, przemysłowymi i rolniczymi,

d) zakaz zmiany stosunków wodnych mogących pogorszyć stosunki siedliskowe lasów,

e) zakaz likwidacji i zmiany użytkowania wydm, oczek wodnych, i torfowisk,

f) możliwość budowy zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych oraz urządzeń melioracji i przeciwpowodziowych

g) obsługa komunikacyjna poprzez pośredni dostęp do drogi krajowej nr 63 drogą gruntową na działce nr ewid. 382.

2. **Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDR ustala się:**

1) **przeznaczenie podstawowe:**

a) rezerwa terenu pod poszerzenie drogi krajowej nr 63 do jej normatywnych parametrów w jej liniach rozgraniczających,

2) **przeznaczenie dopuszczalne:**

a) urządzenia infrastruktury technicznej (uzbrojenie terenu) związane z przeznaczeniem podstawowym,

3) **Zasady zagospodarowania i użytkowania:**

a) szerokość rezerwy terenu pod poszerzenie drogi – w liniach rozgraniczających – według rysunku planu.

DZIAŁ IV.
Przepisy końcowe.
Rozdział 1.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 21. Do czasu zabudowy i zagospodarowania terenów objętych planem zagospodarowania przestrzennego na cele określone w §5 pozostają one w dotychczasowym użytkowaniu, bez dopuszczenia zabudowy tymczasowej.

Rozdział 2.
Stawki procentowe na podstawie których pobiera się opłatę.

§ 22. 1.1.Ustala się stawkę procentową wysokości jednorazowej opłaty na rzecz gminy w przypadku zbycia nieruchomości w wysokości:

1) 5 % wzrostu wartości – dla terenów zabudowy jednorodzinnej;

2) 10 % wzrostu wartości – dla terenów zabudowy usługowej;

3) 1% wzrostu wartości – dla pozostałych terenów objętych planem.

2. Uchyla się ustalenia dotyczące działki nr 312, położonej w obrębie ewidencyjnym Polubicze Wiejskie, zawarte w uchwale Nr XV/103/2016 Rady Gminy Wisznice z dnia 25 sierpnia 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznice – ETAP I (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2016 r., poz. 3934).

3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wisznice.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Wisznice

Ewa Nuszczyk

Załącznik Nr 2 do Uchwały
Nr XXV/167/2017
Rady gminy Wisznice
z dnia 27 lipca 2017

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WISZNICE – II ETAP

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Gminy Wisznice rozstrzyga, co następuje:

Do planu nie wpłynęły wnioski.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XXV/167/2017
Rady Gminy Wisznice
z dnia 27 lipca 2017 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WISZNICE – ETAP II

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2, 3, 3a i 4 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz na postawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1870 z późn. zm.) Rada Gminy Wisznice, rozstrzyga co następuje:

I. Inwestycje infrastruktury technicznej objęte ustaleniami i obszarem planu:

1. Przebudowa, rozbudowa i budowa układu komunikacyjnego:
   1) Przebudowa istniejącego układu komunikacyjnego obejmuje rozbudowę objętych planem dróg gminnych do ich normatywnych parametrów,

2. Przebudowa, rozbudowa i budowa infrastruktury technicznej:
   1) zaopatrzenia w wodę:
      a) rozbudowa istniejącej sieci wodociągowej,

II. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

1) Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg, 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 inwestycyjne finansowane z budżet gminy ustala się w uchwale budżetowej oraz w wieloletniej prognozie finansowej.
2) Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej na terenach objętych planem będą finansowane na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2006r. Nr 123, poz. 858, ze zm.) ze środków budżetu gminy lub poprzez partnerstwa publicznoprawne.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

1) wydatki budżetu gminy,
2) finansowanie i współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach, m.in.:
   a) funduszy UE,
   b) środków zewnętrznych (w tym dotacji, kredytów, pożyczek),
   c) udział inwestorów w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.

II. Przygotowanie, realizacja i finansowanie inwestycji należących do zadań własnych gminy

Inwestycje komunikacyjne i infrastruktura techniczna– realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej, ustawą o ochronie środowiska, ustawą o odpadach i ustawą o drogach publicznych.

Realizacja i finansowanie pozostałych inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, nie wyszczególnionych w pkt I będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.