DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 28 lutego 2020 r.

Poz. 1431

Elektronicznie podpisany przez:
Paweł Chruściel; Lubelski Urząd Wojewódzki w Lublin
Data: 28.02.2020 15:20:47

UCHWAŁA NR XIV/83/2019
RADY GMINY WISZNICE

z dnia 20 grudnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXIV/159/2017 Rady Gminy Wisznice z dnia 26 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznice, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń zmiany „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wisznice", Rada Gminy Wisznice uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznice uchwalonego uchwałą Nr X/89/2003 z dnia 29 grudnia 2003 r. (z późn. zm.), zwaną dalej „planem" w granicach zgodnych z załącznikami graficznymi do uchwały.

§ 2. 1. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) Załącznik nr 1 – działki nr 488, 489/1, obręb Dubica (skala 1:1000);

2) Załącznik nr 2 – działka nr 305/1, obręb Dubica (skala 1:1000);

3) Załącznik nr 3 – działka nr 302/2, obręb Dubica (skala 1:1000);

4) Załącznik nr 4 – działka nr 318, obręb Dubica (skala 1:1000);

5) Załącznik nr 5 – działki nr 799, 800, obręb Dubica (skala 1:1000);

6) Załącznik nr 6 – działka nr 1388/6, obręb Dubica (skala 1:1000);

7) Załącznik nr 7 – działka nr 523, obręb Horodyszcze (skala 1:1000);

8) Załącznik nr 8 – działki nr 664/1, 664/2, 665, obręb Horodyszcze (skala 1:1000);

9) Załącznik nr 9 – działka nr 56, obręb Horodyszcze (skala 1:1000);

10) Załącznik nr 10 – działki nr 880, 1122, obręb Łyniew (skala 1:1000);

11) Załącznik nr 11 – działki nr 821/1, 821/2, 822, 898, obręb Łyniew (skala 1:1000);

12) Załącznik nr 12 – działki nr 775/1, 775/2, obręb Łyniew (skala 1:1000);

13) Załącznik nr 13 – działki nr 2035, 2491, obręb Polubicze Dworskie (skala 1:1000);

14) Załącznik nr 14 – działka nr 2467, obręb Polubicze Dworskie (skala 1:1000);

15) Załącznik nr 15 – działka nr 891, obręb Polubicze Wiejskie (skala 1:1000);

16) Załącznik nr 16 – działka nr 163/7, 163/8, obręb Ratajewicze (skala 1:1000);

17) Załącznik nr 17 – działka nr 281, obręb Rowiny (skala 1:1000);

18) Załącznik nr 18 – działki nr 283, 284, obręb Rowiny (skala 1:1000);

19) Załącznik nr 19 – działka nr 116, obręb Wisznice (skala 1:1000);

20) Załącznik nr 20 – działka nr 410, obręb Wisznice (skala 1:1000);

21) Załącznik nr 21 – działki nr 189, 191, obręb Wisznice Kolonia (skala 1:1000);

22) Załącznik nr 22 – działka nr 63/2, obręb Wisznice Kolonia (skala 1:1000);

23) Załącznik nr 23 – działki nr 866/1, 866/2, 866/3, 866/4, 866/5, 866/6, 866/7, 866/8, 867, 881/1, 881/2, 881/3, 881/4, 881/5, 881/6, 881/7, obręb Wisznice Kolonia (skala 1:1000);

24) Załącznik nr 24 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

25) Załącznik nr 25 - rozstrzygnięcie 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. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

1. **przeznaczenie terenu** – funkcjonalne przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczonego symbolem;

2. **powierzchnia całkowita zabudowy** – suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzonych po obrysie zewnętrznym budynku. Do powierzchni całkowitej nie wlicza się przykładowo powierzchni loggii, balkonów, galerii, tarasów;

3. **powierzchnia zabudowy** - powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchni terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:

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

·powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;

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

4. **powierzchnia biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego rozumianego zgodnie z przepisami prawa budowlanego;

5. **przepisy szczególne lub odrębne** – inne przepisy poza ustawą o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym;

6. **linia rozgraniczająca** - linia ciągła, wskazana na rysunku planu, wyznaczająca granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

7. **intensywność zabudowy** – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, zgodnie ze znaczeniem pojęciowym określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

8. **nieprzekraczalna linia zabudowy** – wyznaczona na rysunku planu linia określająca najmniejszą odległość usytuowania obiektu budowlanego od linii rozgraniczającej terenu, linia nie dotyczy infrastruktury technicznej;

9. **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;

10. **dach płaski** – dach o spadku połaci dachowych pod kątem nie większym niż 12^{o};

11. **dach stromy** - dach o spadku połaci dachowych pod kątem większym lub równym 12°, za dach stromy uważa się również dach mansardowy, w kształcie kopuły, kolebki itp.;

12. **usługi** – rodzaj działalności, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami których celem jest zaspakajanie stałych potrzeb ludności, w szczególności z zakresu administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, działalności biurowej, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, turystyki, sportu, motoryzacji;

13. **wysokość zabudowy** – wysokość mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do kalenicy dachu lub górnej powierzchni najwyżej położonego stropodachu bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, o indywidualnych wysokościach sięgających do 3,0 m ponad nieprzekraczalną wysokość budynków, wysokość zabudowy dotyczy również obiektów budowlanych mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyżej położonej części tego obiektu.

§ 4. 1. Tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami literowymi odpowiadającymi kategoriom funkcji urbanistycznych określonych w planie oraz numerami porządkowymi rozpoczynającymi się od nr 1.

2. 1,2,3...(cyfry arabskie) - oznaczają numer porządkowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.

3. U, RM, ZL.... - oznaczenia literowe terenów, określające ich funkcjonalne przeznaczenie odpowiadające kategoriom funkcji urbanistycznych.

4. Oznaczenia literowe terenów podwójne oznaczają, iż z uwagi na specyfikę terenu przeważającą może być funkcja urbanistyczna oznaczona zarówno symbolem pierwszym jak i drugim - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

5. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbole oznaczające przeznaczenie terenu;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) linia energetyczna napowietrzna średniego napięcia ze strefą ochronną;

6) strefa ochrony archeologicznej;

7) strefa obserwacji archeologicznej.

6. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu są elementami informacyjnymi, niebędącymi ustaleniami planu.

§ 5. Wyjaśnienie oznaczeń literowych terenów, określających ich funkcjonalne przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych użytych w niniejszym planie:

1. **U** – tereny zabudowy usługowej;

2. **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

3. **ZL** – tereny lasów;

4. **R** - tereny rolnicze;

5. **EF** – teren lokalizacji obiektów i urządzeń wykorzystujących energię słoneczną o mocy przekraczającej 100 kW;

6. **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

7. **MN/U** – tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

8. **1KDD** - Teren dróg publicznych – ulica dojazdowa.

§ 6. Dla terenu **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczeniem lokalizacji gospodarstw agroturystycznych.**

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: minimalnie 2000 m^2;

2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni przeznaczonych na dołączenie do sąsiednich działek budowlanych lub na potrzeby lokalizacji stacji transformatorowych itp.,

3) pozostałe ustalenia jak w ustępie 6.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło zgodnie z ust. 10;

3) dopuszcza się zastosowanie systemów opartych na odnawialnych źródłach energii,

4) standard akustyczny - nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) na terenie oznaczonym symbolem 3RM, w obrębie stanowisk archeologicznych Dubica 18, (obszar AZP 65-87) objętych strefą ochrony archeologicznej oraz znajdujących się w strefie obserwacji archeologicznej, wymagane jest uzgodnienie warunków prowadzenia inwestycji z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsc jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się;

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) typ zabudowy: nie ustala się;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – według rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 30 %;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 50 %;

5) wysokość zabudowy: nie więcej niż 12 m;

6) intensywność zabudowy:

a. nie mniej niż 0,01;

b. nie więcej niż 0,3;

7) poziom posadowienia parteru: do 1,0 m powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku;

8) kształt dachu: strome dwu lub wielospadowe o symetrycznych połaciach z dopuszczeniem naczółków i lukarn;

9) kąt nachylenia połaci dachowych: od 25^o do 40°;

10) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;

11) dopuszcza się utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

7. **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:** nie ustala się.

8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1) powierzchnia działki: minimalnie 2000 m^2;

2) szerokość frontu działki: minimalnie 25 m;

3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się jako prostopadły do frontu działek, tylko w przypadkach nie dających możliwości spełnienia wymienionej zasady dopuszcza się zastosowanie kąta w przedziale $70^0 – 90^0$.

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

1) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

2) w celu zachowania wymogów w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy:

a. dla wszystkich budynków zapewnić dojazd o parametrach spełniających wymagania drogi pożarowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

b. zapewnić źródła przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

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

1) ustala się dostępność drogową

a. dla terenu 1RM od drogi gminnej nieurządzonej dz. nr 718 (gm. Rossosz obr. 1);

b. dla terenu 2RM, 3MR poprzez istniejące zjazdy z drogi wojewódzkiej Nr 812;

c. dla terenu 4RM od drogi powiatowej nr 1102L;

d. dla terenu 5RM od drogi powiatowej nr 1098Z;

e. dla terenu 6RM, 7RM od drogi gminnej nr 101245L;

f. dla terenu 8RM od drogi gminnej nr 101246L;

g. dla terenu 9RM od drogi powiatowej nr 1098Z i nr 1099L;

h. dla terenu 10MR poprzez istniejący zjazd z drogi wojewódzkiej Nr 812;

2) ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych w wysokości co najmniej 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny;

3) ustala się wskaźniki parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

a. 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 – 15;

b. 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40;

c. 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100;

d. 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100;

4) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem gminnego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie (sieci i urządzeń elektroenergetycznych kolidujących z docelowym zagospodarowaniem terenu) układu zasilającego i przesyłowego;

5) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;

6) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej, do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się lokalizację własnych ujęć wód;

7) ustala się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu lub do gminnego systemu odwadniającego;

8) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do gminnej kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizację indywidualnych szczelnych zbiorników lub przydomowych oczyszczali ścieków;

9) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

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

11) dopuszcza się lokalizację instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii w tym instalacji fotowoltaicznych;

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się;

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:** Ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu w wysokości 30 %.

§ 7. Dla terenu **11RM** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.**

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: minimalnie 2000 m^2;

2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni przeznaczonych na dołączenie do sąsiednich działek budowlanych lub na potrzeby lokalizacji stacji transformatorowych itp.,

3) pozostałe ustalenia jak w ustępie 6.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło zgodnie z ust. 10;

3) dopuszcza się zastosowanie systemów opartych na odnawialnych źródłach energii,

4) standard akustyczny - nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsc jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się;

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) typ zabudowy: nie ustala się;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – według rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 30 %;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 50 %;

5) wysokość zabudowy: nie więcej niż 12 m;

6) intensywność zabudowy:

a. nie mniej niż 0,01;

b. nie więcej niż 0,3;

7) poziom posadowienia parteru: do 1,0 m powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku;

8) kształt dachu: strome dwu lub wielospadowe o symetrycznych połaciach z dopuszczeniem naczółków i lukarn;

9) kąt nachylenia połaci dachowych: od 25^{o} do 40°;

10) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;

11) dopuszcza się utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

7. **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:** nie ustala się.

8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1) powierzchnia działki: minimalnie 2000 m^2;

2) szerokość frontu działki: minimalnie 25 m;

3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się jako prostopadły do frontu działek, tylko w przypadkach nie dających możliwości spełnienia wymienionej zasady dopuszcza się zastosowanie kąta w przedziale $70^0 – 90^0$.

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

1) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

2) w celu zachowania wymogów w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy:

a. dla wszystkich budynków zapewnić dojazd o parametrach spełniających wymagania drogi pożarowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

b. zapewnić źródła przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) przy lokalizacji zabudowy z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi (w szczególności zabudowy mieszkaniowej) należy dokonać właściwych zabezpieczeń zabudowy przed uciążliwościami od ruchu drogowego na drodze krajowej nr 63.

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

1) ustala się dostępność drogową dla terenu 11RM od drogi krajowej nr 63 poprzez istniejący wspólny zjazd indywidualny zlokalizowany na granicy geodezyjnej działek o numerach ewidencyjnych 63/2 i 67/3;

2) ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych w wysokości co najmniej 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny;

3) ustala się wskaźniki parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

a. 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 – 15;

b. 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40;

c. 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100;

d. 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100;

4) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem gminnego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie (sieci i urządzeń elektroenergetycznych kolidujących z docelowym zagospodarowaniem terenu) układu zasilającego i przesyłowego;

5) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;

6) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej, do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się lokalizację własnych ujęć wód;

7) ustala się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu lub do gminnego systemu odwadniającego;

8) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do gminnej kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizację indywidualnych szczelnych zbiorników lub przydomowych oczyszczali ścieków;

9) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

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

11) dopuszcza się lokalizację instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii w tym instalacji fotowoltaicznych;

12) sieci i elementy infrastruktury technicznej należy lokalizować poza terenem drogi krajowej nr 63.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się;

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:** Ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu w wysokości 30 %.

§ 8. Dla terenu **1MN, 2MN, 3MN** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: minimalnie 600 m^2;

2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni przeznaczonych na dołączenie do sąsiednich działek budowlanych lub na potrzeby lokalizacji stacji transformatorowych itp.,

3) pozostałe ustalenia jak w ustępie 6.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło zgodnie z ust. 10;

3) dopuszcza się zastosowanie systemów opartych na odnawialnych źródłach energii,

4) standard akustyczny – jak dla zabudowy mieszkaniowej.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsc jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się;

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) typ zabudowy: nie ustala się;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 30%;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 40%;

5) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10,0m i 2 kondygnacje nadziemne, z których drugą stanowi poddasze użytkowe, dla budynków gospodarczych nie więcej niż 6,0m;

6) intensywność zabudowy:

a.nie mniej niż 0,1

b.nie więcej niż 0,4;

7) poziom posadowienia parteru: budynki mieszkalne do 0,9m, budynki gospodarcze do 0,3m powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku;

8) kształt dachu: strome dwu lub wielospadowe o symetrycznych połaciach z dopuszczeniem naczółków i lukarn, budynki gospodarcze jedno lub wielospadowe z dopuszczeniem dachów płaskich;

9) kąt nachylenia połaci dachowych: od 25^{o} do 40°, budynki gospodarcze do 30°;

10) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji.

7. **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:** nie ustala się.

8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1) powierzchnia działki: minimalnie 600 m^2;

2) szerokość frontu działki: minimalnie - 20 m;

3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się jako prostopadły do frontu działek, tylko w przypadkach nie dających możliwości spełnienia wymienionej zasady dopuszcza się zastosowanie kąta w przedziale $70^0 – 90^0$.

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

1) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

2) w strefie ochrony linii napowietrznej średniego napięcia 15kV oznaczonej graficznie na rysunku planu (wyznaczona w granicach 7,5 metrów od osi linii), do czasu przebudowy, likwidacji lub skablowania nie należy:

a.lokalizować nowych budynków przeznaczonych na pobyt stały ludzi,

b.sadzić drzew oraz roślinności wysokiej,

c.lokalizować budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw,

d.wprowadzać stref zagrożonych wybuchem;

3) w celu zachowania wymogów w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy:

a.dla wszystkich budynków zapewnić dojazd o parametrach spełniających wymagania drogi pożarowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

b.zapewnić źródła przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

1) ustala się dostępność drogową od drogi gminnej nr 101267L oraz oznaczonej symbolem 1KDD;

2) ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych w wysokości co najmniej 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny;

3) ustala się wskaźniki parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

a.1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 – 15;

b.2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40;

c.3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100;

d.4% ogólnej liczby miejsc parkingowych jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100;

4) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem gminnego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie (sieci i urządzeń elektroenergetycznych kolidujących z docelowym zagospodarowaniem terenu) układu zasilającego i przesyłowego;

5) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;

6) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej;

7) ustala się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu lub do gminnego systemu odwadniającego;

8) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do gminnej kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizację indywidualnych szczelnych zbiorników lub przydomowych oczyszczali ścieków;

9) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;

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

11) dopuszcza się lokalizację instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii w tym instalacji fotowoltaicznych.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się;

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:** Ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu w wysokości 30 %.

§ 9. Dla terenu **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;**

2) **tereny zabudowy usługowej.**

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: minimalnie 1000 m^2;

2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni przeznaczonych na dołączenie do sąsiednich działek budowlanych lub na potrzeby lokalizacji stacji transformatorowych itp.,

3) pozostałe ustalenia jak w ustępie 6.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło zgodnie z ust. 10;

3) dopuszcza się zastosowanie systemów opartych na odnawialnych źródłach energii,

4) standard akustyczny - nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsc jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się;

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) typ zabudowy: nie ustala się;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 30%;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 30%;

5) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10,0m, budynki gospodarce nie więcej niż 6,0m;

6) intensywność zabudowy:

a.nie mniej niż 0,1

b.nie więcej niż 0,5;

7) poziom posadowienia parteru: do 0,9m, budynki gospodarcze do 0,3m powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku;

8) kształt dachu: strome dwu lub wielospadowe o symetrycznych połaciach z dopuszczeniem naczółków i lukarn, budynki gospodarcze jedno lub wielospadowe z dopuszczeniem dachów płaskich;

9) kąt nachylenia połaci dachowych: od 25^{o} do 40°, budynki gospodarcze do 30°;

10) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji.

7. **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:** nie ustala się.

8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1) powierzchnia działki: minimalnie 1000 m^2;

2) szerokość frontu działki: minimalnie 20 m;

3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się jako prostopadły do frontu działek, tylko w przypadkach nie dających możliwości spełnienia wymienionej zasady dopuszcza się zastosowanie kąta w przedziale 70^0 – 90^0.

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

1) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

2) w strefie ochrony linii napowietrznej średniego napięcia 15kV oznaczonej graficznie na rysunku planu (wyznaczona w granicach 7,5 metrów od osi linii), do czasu przebudowy, likwidacji lub skablowania nie należy:

a.lokalizować nowych budynków przeznaczonych na pobyt stały ludzi,

b.sadzić drzew oraz roślinności wysokiej,

c.lokalizować budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw,

d.wprowadzać stref zagrożonych wybuchem;

3) w celu zachowania wymogów w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy:

a.dla wszystkich budynków zapewnić dojazd o parametrach spełniających wymagania drogi pożarowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

b.zapewnić źródła przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

1) ustala się dostępność drogową

a.dla terenu 1MN/U poprzez istniejący zjazd z drogi wojewódzkiej Nr 812;

b.dla terenu 2MN/U poprzez drogę gminną nieurządzoną dz. nr 391;

c.dla terenu 3MN/U od nieurządzonej drogi gminnej dz. nr 187;

d.dla terenu 4MN/U od nieurządzonej drogi gminnej dz. nr 187 oraz poprzez istniejące zjazdy z drogi wojewódzkiej Nr 812;

e.dla terenu 5MN/U od drogi gminnej nr 101268L.

2) ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych w wysokości co najmniej 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny, dla usług co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej;

3) ustala się wskaźniki parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

a.1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 – 15;

b.2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40;

c.3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100;

d.4% ogólnej liczby miejsc parkingowych jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100;

4) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem gminnego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie (sieci i urządzeń elektroenergetycznych kolidujących z docelowym zagospodarowaniem terenu) układu zasilającego i przesyłowego;

5) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;

6) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej, do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się lokalizację własnych ujęć wód;

7) ustala się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu lub do gminnego systemu odwadniającego;

8) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do gminnej kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizację indywidualnych szczelnych zbiorników lub przydomowych oczyszczali ścieków;

9) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;

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

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się;

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:** Ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu w wysokości 30 %.

§ 10. Dla terenu **1U, 2U, 3U** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;**

dopuszcza się lokalizację zieleni izolacyjnej, dróg wewnętrznych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: minimalnie 1000 m^2 dla zabudowy usługowej;

2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni przeznaczonych na dołączenie do sąsiednich działek budowlanych lub na potrzeby lokalizacji stacji transformatorowych itp.,

3) pozostałe ustalenia jak w ustępie 6.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło zgodnie z ust. 10;

3) dopuszcza się zastosowanie systemów opartych na odnawialnych źródłach energii,

4) standard akustyczny - nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsc jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się;

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) typ zabudowy: nie ustala się;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 40 %;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 30 %;

5) wysokość zabudowy: nie więcej niż 12,0 m;

6) intensywność zabudowy:

a.nie mniej niż 0,01

b.nie więcej niż 0,5;

7) poziom posadowienia parteru: nie więcej niż 0,9 m ponad najwyższy punkt terenu w obrysie budynku;

8) kształt dachu: płaskie lub strome o symetrycznych połaciach, dwu- lub wielospadowe;

9) kąt nachylenia połaci dachowych: przy zastosowaniu dachu stromego od 30^{o} do 45°;

10) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;

11) dopuszcza się utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

7. **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:**

nie ustala się

8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1) powierzchnia działki: minimalnie 1000 m^2 dla zabudowy usługowej;

2) szerokość frontu działki: minimalnie - 20 m dla zabudowy usługowej;

3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się w przedziale 70^{0} – 90^{0}.

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

1) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

2) w strefie ochrony linii napowietrznej średniego napięcia 15kV oznaczonej graficznie na rysunku planu (wyznaczona w granicach 7,5 metrów od osi linii), do czasu przebudowy, likwidacji lub skablowania nie należy:

a.lokalizować nowych budynków przeznaczonych na pobyt stały ludzi,

b.sadzić drzew oraz roślinności wysokiej,

c.lokalizować budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw,

d.wprowadzać stref zagrożonych wybuchem;

3) w celu zachowania wymogów w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy:

a.dla wszystkich budynków zapewnić dojazd o parametrach spełniających wymagania drogi pożarowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

b.zapewnić źródła przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

1) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

2) w strefie ochrony linii napowietrznej średniego napięcia 15kV oznaczonej graficznie na rysunku planu (wyznaczona w granicach 7,5 metrów od osi linii), do czasu przebudowy, likwidacji lub skablowania nie należy:

a.lokalizować nowych budynków przeznaczonych na pobyt stały ludzi,

b.sadzić drzew oraz roślinności wysokiej,

c.lokalizować budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw,

d.wprowadzać stref zagrożonych wybuchem.

11. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) ustala się dostępność drogową

a.dla terenu 1U poprzez istniejący zjazd z drogi wojewódzkiej Nr 812;

b.dla terenu 2U, 3U od drogi wojewódzkiej Nr 812;

2) ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych w wysokości co najmniej 1 miejsce parkingowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej;

3) ustala się wskaźniki parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

4) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 – 15;

5) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40;

6) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100;

7) 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100;

8) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem gminnego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie (sieci i urządzeń elektroenergetycznych kolidujących z docelowym zagospodarowaniem terenu) układu zasilającego i przesyłowego;

9) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;

10) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej, do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się lokalizację własnych ujęć wód;

11) ustala się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu lub do gminnego systemu odwadniającego;

12) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do gminnej kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizację indywidualnych szczelnych zbiorników lub przydomowych oczyszczalni ścieków;

13) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;

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

12. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się;

13. **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:** Ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu w wysokości 30 %.

§ 11. Dla terenu **1R** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;**

Dopuszcza się lokalizację stawów rybnych, zbiorników wodnych małej retencji i zbiorników wodnych rekreacyjnych oraz urządzeń melioracji przeciwpowodziowych.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** nie ustala się.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych;

2) nakazuje się ochronę istniejących zadrzewień i zakrzewień, oraz sukcesywne wprowadzanie nowych zadrzewień w celu ochrony walorów krajobrazowych i ochrony gleby przed erozją;

3) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych wprost do gruntu;

4) standard akustyczny – nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy;

2) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego: 100%;

7. **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:** nie ustala się.

8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie ustala się.

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

1) dostępność drogowa od nieurządzonych dróg gminnych dz. nr 629/2 i 666;

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

a.zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy;

b.ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo do gruntu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

c.zaopatrzenie w energię elektryczną– nie ustala się;

d.obsługa telekomunikacyjna – nie ustala się.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.

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:** Ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu w wysokości 1 %.

§ 12. Dla terenu **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: tereny lasów.**

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** nie ustala się.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych;

2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych wprost do gruntu;

3) nakaz ochrony drzewostanu oraz runa leśnego;

4) standard akustyczny – nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

5) zakazuje się lokalizacji zabudowy;

6) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego: 100%;

7. **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:** nie ustala się.

8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie ustala się.

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

a.dostępność drogowa:

b.dla terenu 1ZL od nieurządzonej drogi gminnej dz. nr. 408, 1389/1 i 399;

c.dla terenu 2ZL od nieurządzonej drogi gminnej dz. nr. 87 i 297;

d.dla terenu 3ZL i 4ZL od nieurządzonej drogi gminnej dz. nr. 2498;

e.dla terenu 5ZL od nieurządzonej drogi gminnej dz. nr. 2498 i 2100;

w zakresie infrastruktury technicznej:

a.zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy;

b.ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo do gruntu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

c.zaopatrzenie w energię elektryczną– nie ustala się;

d.obsługa telekomunikacyjna – nie ustala się.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.

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:** Ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu w wysokości 1 %.

§ 13. Dla terenu **1EF, 2EF** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: teren lokalizacji obiektów i urządzeń wykorzystujących energię słoneczną o mocy przekraczającej 100 kW;**

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

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** jak w ustępie 6.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ust. 10;

3) standard akustyczny - nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

na terenie oznaczonym symbolem 1EF oraz 2EF, w obrębie stanowisk archeologicznych Pawłowickie 31, (obszar AZP 65-87) objętych strefą ochrony archeologicznej oraz znajdujących się w strefie obserwacji archeologicznej, wymagane jest uzgodnienie warunków prowadzenia inwestycji z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się;

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) typ zabudowy: nie ustala się;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 10 %;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 20%;

5) minimalna wysokość instalacji i urządzeń 8,0m;

6) wysokość zabudowy: budynki towarzyszące do 6,0m;

7) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,1;

8) 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;

9) w obrębie 4,0 m 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;

10) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

11) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji.

7. **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:** nie ustala się.

8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1) powierzchnia działki: minimalnie 2000 m^2;

2) szerokość frontu działki: minimalnie - 25 m;

3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się jako prostopadły do frontu działek, tylko w przypadkach nie dających możliwości spełnienia wymienionej zasady dopuszcza się zastosowanie kąta w przedziale $70^0 – 90^0$.

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

1) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

2) w strefie ochrony linii napowietrznej średniego napięcia 15kV oznaczonej graficznie na rysunku planu (wyznaczona w granicach 7,5 metrów od osi linii), do czasu przebudowy, likwidacji lub skablowania nie należy:

a.lokalizować nowych budynków przeznaczonych na pobyt stały ludzi,

b.sadzić drzew oraz roślinności wysokiej,

c.lokalizować budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw,

d.wprowadzać stref zagrożonych wybuchem;

3) w celu zachowania wymogów w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy:

a.dla wszystkich budynków zapewnić dojazd o parametrach spełniających wymagania drogi pożarowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

b.zapewnić źródła przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

1) ustala się dostępność drogową dla terenu 1EF i 2EF od drogi powiatowej nr 1081L;

2) nie ustala się wskaźników parkingowych;

3) ustala się podłączenie instalacji fotowoltaicznych do istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia;

4) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;

5) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej;

6) ustala się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu lub do gminnego systemu odwadniającego;

7) obsługa telekomunikacyjna, odprowadzenie ścieków komunalnych, zaopatrzenie w ciepło - nie dotyczy.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się;

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:** Ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu w wysokości 30 %.

§ 14. Dla terenu **1KDD** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Teren dróg publicznych – ulica dojazdowa;**

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) ustalenia jak w ustępie 6.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) ustala się odprowadzenie wód powierzchniowych do istniejącego lub projektowanego układu odwadniającego.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsc jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) określenie zasięgu: w liniach rozgraniczających;

2) mała architektura: dopuszcza się;

3) tymczasowe obiekty usługowe: zakazuje się;

4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;

5) zieleń: dopuszcza się.

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój: jednojezdniowy o dwu pasach ruchu;

3) wyposażenie minimalne: chodnik jednostronny i jednostronna ścieżka rowerowa.

7. **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:** nie ustala się.

8. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie ustala się;

9. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) parkingi: nie ustala się;

2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem gminnego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie (sieci i urządzeń elektroenergetycznych kolidujących z docelowym zagospodarowaniem terenu), układu zasilającego i przesyłowego;

3) obsługa telekomunikacyjna: zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi po wymaganej rozbudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;

4) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącego układu odwadniającego;

5) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów nieutwardzonych powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy.

10. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się;

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:** Ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu w wysokości 1%.

§ 15. Istniejąca zabudowa niezgodna z przeznaczeniem określonym w planie, o ile ustalenia szczegółowe nie mówią inaczej, może być poddawana jedynie remontom zabezpieczającym i poprawiającym standardy sanitarne warunków bytowych mieszkańców, bez możliwości rozbudowy, nadbudowy lub wymiany budynków.

§ 16. W uchwale Rady Gminy Wisznice Nr X/89/2003 r. z dnia 29 grudnia 2003 r. w części tekstowej §3 ust 4.1, pkt. 1 otrzymuje brzmienie: „dopuszcza się remontu, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy budynków istniejących”.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wisznice.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy
Wisznice

Ewa Nuszczyk

Załącznik Nr 24 do uchwały Nr XIV/83/2019
Rady Gminy Wisznice
z dnia 20 grudnia 2019 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wisznice o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznice

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. Rada Gminy Wisznice uchwalając zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznice, po stwierdzeniu, że nie naruszają one ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznice, rozstrzyga jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmian w planie.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do wglądu publicznego w dniach od 03.10.2019 r. do 25.10.2019 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami odbyła się w dniu 25 października 2019 r. Nieprzekraczalny termin składania uwag upłynął 08 listopada 2019 r.

W ustawowym terminie składania uwag żadna z osób fizycznych i prawnych oraz żadna z jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej nie wniosła uwag dotyczących projektu zmian w planie.

Załącznik Nr 25 do uchwały Nr XIV/83/2019
Rady Gminy Wisznice
z dnia 20 grudnia 2019 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wisznice o sposobie realizacji zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego gminy Wisznice inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 17, pkt 5 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 j.t. z późn. zm.) o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, rozstrzyga się zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (budowa dróg gminnych i uzbrojenia), należących do zadań własnych gminy będą pochodzić z budżetu gminy.

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