UCHWAŁA NR XV/149/2025

RADY GMINY WISZNICE

z dnia 27 *października 2025 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 2024 r. poz. 609 j.t. 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 2024 r. poz. 1130 j.t. z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą Nr II/8/2024 Rady Gminy Wisznice z dnia 26 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznice oraz uchwałą Nr III/24/2024 Rady Gminy Wisznice z dnia 23 lipca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznice, Rada Gminy Wisznice uchwala, co następuje:

§1

1. Stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznice, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznice" uchwalonego uchwałą nr Nr XLII/236/10 Rady Gminy Wisznice z dnia 20 października 2010 r. z późn. zm z wyłączeniem terenów w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oznaczonych symbolem **1PEF, 2PEF, 4PEF, 6PEF, 7PEF, 8PEF, 9PEF;**
2. Uchwala się zmianę miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznice zwany 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 – rysunek planu - (skala 1:1000);
   2) Załącznik nr 2 – rysunek planu - (skala 1:1000);
   3) Załącznik nr 3 – rysunek planu - (skala 1:1000);
   4) Załącznik nr 4 – rysunek planu - (skala 1:1000);
   5) Załącznik nr 5 – rysunek planu - (skala 1:1000);
   6) Załącznik nr 6 – rysunek planu - (skala 1:1000);
   7) Załącznik nr 7 – rysunek planu - (skala 1:1000);
   8) Załącznik nr 8 – rysunek planu - (skala 1:1000);
   9) Załącznik nr 9 – rysunek planu - (skala 1:1000);
   10) Załącznik nr 10 – rysunek planu - (skala 1:1000);
   11) Załącznik nr 11 – rysunek planu - (skala 1:1000);
   12) Załącznik nr 12 – rysunek planu - (skala 1:1000);
   13) Załącznik nr 13 – rysunek planu - (skala 1:1000);
   14) Załącznik nr 14 – rysunek planu - (skala 1:1000);
   15) Załącznik nr 15 – rysunek planu - (skala 1:1000);
   16) Załącznik nr 16 - 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;
   17) Załącznik nr 17 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisane w formie elektronicznej.

§3

1. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:
   1) **dach płaski** – dach o spadku połaci dachowych pod kątem do 12°;

2) **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.;
3) **intensywność zabudowy** – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, zgodnie ze znaczeniem pojęciowym określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
4) **linia rozgraniczająca** - linia ciągła, wskazana na rysunku planu, wyznaczająca granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – wyznaczona na rysunku planu linia określająca najmniejszą odległość usytuowania obiektu budowlanego od linii rozgraniczającej terenu, linia nie dotyczy infrastruktury technicznej podziemnej;
6) **przepisy szczególne lub odrębne** – inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
7) **przeznaczenie terenu** - funkcjonalne przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczonego symbolem;
8) **udział powierzchni biologicznie czynnej** - zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
9) **udział powierzchni zabudowy** - zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
10) **wysokość zabudowy** – zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;.
11) **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.

§4

1. Tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolem literowym odpowiadającym klasie przeznaczenia terenu w planie oraz numerami porządkowymi 1, 2, 3, ...
2. 1,2,3...(cyfry arabskie) - oznaczają numery porządkowe terenów wydzielonego liniami rozgraniczającymi.
3. MN, RZM, U, PEF, RN, ... - oznaczenia literowe terenów, określające klasę przeznaczenia terenu.
4. 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) linia energetyczna napowietrzna wysokiego napięcia ze strefą ochronną:
   7) stanowiska archeologiczne ujęte w Ewidencji Zabytków;
   8) strefa obserwacji archeologicznej;
   9) wymiary w metrach.
5. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu są elementami informacyjnymi, niebędącymi ustaleniami planu.

§5

1. Wyjaśnienie oznaczeń literowych terenów, określających ich funkcjonalne przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych użytych w niniejszym planie:
   1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   2) RZM – teren zabudowy zagrodowej;
   3) UE – teren usług edukacji;
   4) PEF – teren elektrowni słonecznej;
   5) IE – teren elektroenergetyki;
   6) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

7) L – teren lasu;
8) ZN – teren zieleni naturalnej;
9) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
10) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
11) ZT – obszar zieleni towarzyszącej – wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej.

§6

1. Dla terenu **1MN** ustala się:
Przeznaczenie terenu: teren 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, dróg wewnętrznych lub infrastruktury technicznej,
3) pozostałe ustalenia jak w ustępie 7.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
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. 11;
3) nakazuje się stosowanie do celów grzewczych paliw niskoemisyjnych, ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii;
4) standard akustyczny – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: jak w ustępie 7.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

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

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) typ zabudowy: nie ustala się;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;
5) intensywność zabudowy:
   a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1;
   b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4;
6) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10,0 m, dla budowli nie więcej niż 15,0 m;
7) kształt dachu: strome o symetrycznych połaciach, budynki gospodarcze jedno lub wielospadowe z dopuszczeniem dachów płaskich;
8) kąt nachylenia połaci dachowych: od 25° do 40°;
9) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji.

8. 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.

9. 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° – 90°.

10. 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 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) dopuszcza się lokalizację budynku w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
4) na rysunku planu wyznacza się linię energetyczną napowietrzną średniego napięcia ze stref ochronną (wyznaczona w granicach 7,5 metra 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;
5) nakazuje się pozostawienia terenu wolnego od zainwestowania o szerokości minimum 5,0 m wzdłuż terenów wód powierzchniowych śródlądowych (rowu melioracyjnego) na potrzeby wykonania robót związanych z utrzymaniem oraz bieżącą konserwacją rowu melioracyjnego.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
1) ustala się podstawową dostępność drogową dla terenu: 1MN od drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR.
2) ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych w wysokości co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny, w formie garaży lub naziemnych miejsc postojowych;
3) nie ustala się stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
4) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem 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 lokalizacji własnych ujęć wody;
7) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo do gruntu, systemu odwadniającego lub przez retencję na działce zgodnie z przepisami odrębnymi;
8) z terenów utwardzonych (dróg, placów, parkingów) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu, systemu odwadniającego lub przez retencję na działce po wcześniejszym podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
9) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do gminnej kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizacji indywidualnych szczelnych zbiorników lub przydomowych oczyszczali ścieków;
10) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
11) gazyfikacja będzie możliwa, po zawarciu umowy z Przedsiębiorstwem Gazowniczym, po spełnieniu kryteriów technicznych oraz ekonomicznej opłacalności inwestycji;
12) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów szczególnych.

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 %.

§7

1. Dla terenu **1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM** ustala się:
Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej.

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 7.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
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. 11;
3) nakazuje się stosowanie do celów grzewczych paliw niskoemisyjnych, ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii;
4) ustala się standard akustyczny - jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: jak w ustępie 7.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

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

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) typ zabudowy: nie ustala się;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
5) intensywność zabudowy:
   a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
   b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3;
6) wysokość zabudowy: nie więcej niż 12,0 m, dla budowli nie więcej niż 15,0 m;
7) kształt dachu: strome dwu lub wielospadowe o symetrycznych połaciach, budynki gospodarcze jedno lub wielospadowe z dopuszczeniem dachów płaskich;
8) kąt nachylenia połaci dachowych: od 15° do 40°, budynki gospodarcze do 30°;
9) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;
10) dopuszcza się utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

8. 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.

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

10. 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 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) dopuszcza się lokalizację budynku w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
4) w przypadku lokalizacji obiektów inwentarskich zwierząt dopuszcza się wielkość hodowli o obsadzie do 40 DJP.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
1) ustala się podstawową dostępność drogową dla terenu:
   a) 1RZM, 2RZM od drogi gminnej nr 101235L zlokalizowanej poza obszarem opracowania;
   b) 3RZM od drogi gminnej nr 101263L zlokalizowanej poza obszarem opracowania;
   c) 4RZM od drogi powiatowej nr 1081L zlokalizowanej poza obszarem opracowania;
2) ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych w wysokości co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny w formie garaży lub naziemnych miejsc postojowych
3) w powyższym bilansie należy uwzględnić przynajmniej 1 stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 10 miejsc parkingowych;
4) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem 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 lokalizacji własnych ujęć wód;
7) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo do gruntu, systemu odwadniającego lub przez retencję na działce zgodnie z przepisami odrębnymi;
8) z terenów utwardzonych (dróg, placów, parkingów) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu, systemu odwadniającego lub przez retencję na działce po wcześniejszym podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
9) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do gminnej kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizacji indywidualnych szczelnych zbiorników lub przydomowych oczyszczali ścieków;
10) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
11) gazyfikacja będzie możliwa, po zawarciu umowy z Przedsiębiorstwem Gazowniczym, po spełnieniu kryteriów technicznych oraz ekonomicznej opłacalności inwestycji;
12) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów szczególnych;
13) dopuszcza się lokalizację instalacji wykorzystujących odnawialne źródeł energii w tym instalacji fotowoltaicznych.

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 %.

§8

1. Dla terenu **1UE** ustala się:
Przeznaczenie terenu: teren usług edukacji.

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 7.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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. 11;
3) nakazuje się stosowanie do celów grzewczych paliw niskoemisyjnych, ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii;
4) standard akustyczny – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: jak w ustępie 7.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) typ zabudowy: nie ustala się;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;
5) intensywność zabudowy:
   a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1;
   b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5;
6) wysokość zabudowy: nie więcej niż 12,0 m;
7) kształt dachu: płaskie lub strome o symetrycznych połaciach;
8) kąt nachylenia połaci dachowych: przy zastosowaniu dachu stromego od 20° do 40°;
9) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;
10) dopuszcza się utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

8. 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.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) powierzchnia działki: minimalnie 1000 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° – 90°.

10. 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 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) dopuszcza się lokalizację budynku w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

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

1) ustala się podstawową dostępność drogową dla terenu 1UE od drogi wojewódzkiej nr 812 poprzez istniejący zjazd, od drogi gminnej wewnętrznej dz. nr 33 oraz od ulicy Ogrodowej zlokalizowanych poza obszarem opracowania;
2) ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych w wysokości co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej w formie garaży lub naziemnych miejsc postojowych;
3) w powyższym bilansie w przypadku lokalizacji usług należy uwzględnić przynajmniej 1 stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 10 miejsc parkingowych;
4) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem 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 i roztopowych powierzchniowo do gruntu, systemu odwadniającego lub przez retencję na działce zgodnie z przepisami odrębnymi;
8) z terenów utwardzonych (dróg, placów, parkingów) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu, systemu odwadniającego lub przez retencję na działce po wcześniejszym podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
9) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do gminnej kanalizacji sanitarnej;
10) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
11) gazyfikacja będzie możliwa, po zawarciu umowy z Przedsiębiorstwem Gazowniczym, po spełnieniu kryteriów technicznych oraz ekonomicznej opłacalności inwestycji;
12) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów szczególnych.

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 %.

§9

1. Dla terenów **1PEF, 2PEF, 3PEF, 4PEF, 5PEF, 6PEF, 7PEF, 8PEF, 9PEF** ustala się:

1) **Przeznaczenie terenu:** teren produkcji energii słonecznej.
2) dopuszcza się lokalizacji magazynów energii elektrycznej, podziemnych i nadziemnych sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej oraz placów manewrowych i dróg wewnętrznych, związanych z obsługą i eksploatacją elektrowni słonecznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: jak w ustępie 7.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych zgodnie z ust. 11;
3) nie ustala się standardu akustycznego.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: jak w ustępie 7.

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

1) na terenie oznaczonym symbolem 1PEF obowiązuje ochrona stanowiska archeologicznego Polubicze 32 AZP 66-86, na prowadzenie robót ziemnych inwestycyjnych należy uzyskać warunki Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) na terenie oznaczonym symbolem 1PEF, 8PEF w strefie obserwacji archeologicznej na prowadzenie robót inwestycyjnych związanych z budową farm fotowoltaicznych należy uzyskać warunki Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

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

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) typ zabudowy: nie ustala się;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1;
4) udział powierzchni zabudowy systemami fotowoltaicznymi o powierzchni wyznaczanej po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli: nie więcej niż 0,8;
5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2;
6) intensywność zabudowy:
   a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie ustala się;
   b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1;
7) wysokość zabudowy: nie więcej niż 6,0 m;
8) kształt dachu: dachy płaskie;
9) kąt nachylenia połaci dachowych: do 12°;
10) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;
11) 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;
12) 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;
13) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

8. 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.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) powierzchnia działki: minimalnie 5000 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.

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

1) ustala się lokalizację instalacji fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 500 kW;
2) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
3) nakaz tworzenia zieleni izolacyjnej od zabudowy mieszkaniowej w postaci np.: wprowadzania nasadzeń roślinności (drzew, krzewów lub pnączy rodzinnych gatunków, zimozielonych) wzdłuż ogrodzenia farmy,
4) nakazuje się lokalizację inwestycji w sposób niepowodujący zniszczenia oraz pogorszenia działania systemu melioracji wodnych z zastrzeżeniem, iż dopuszcza się

jego likwidację lub przebudowę przy zachowaniu zrównoważonych stosunków wodnych w terenach objętych planem i w jego otoczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) nakazuje się pozostawienie terenu wolnego od zainwestowania o szerokości minimum 5,0 m wzdłuż terenów wód powierzchniowych śródlądowych (rowu melioracyjnego) na potrzeby wykonania robót związanych z utrzymaniem oraz bieżącą konserwacją rowu melioracyjnego;

6) w celu zachowania wymogów w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy:
   a) dla 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;

7) na rysunku planu w terenie oznaczonym symbolem 3PEF, 4PEF, 5PEF wyznacza się linię energetyczną napowietrzną średniego napięcia ze stref ochronną (wyznaczona w granicach 7,5 metra 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.

8) w ramach terenu oznaczonego symbolem 3PEF wyznacza się obszar zieleni towarzyszącej, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem ZT, w obrębie którego ustala się:
   a) nakaz realizacji zieleni w różnej formie (zieleni wysokiej, średniej i niskiej),
   b) nakaz zachowania minimum 80% obszaru ZT jako powierzchni biologicznie czynnej,
   c) zakaz lokalizacji zabudowy,
   d) dopuszczenie lokalizacji przejść, przejazdów,
   e) dopuszczenie lokalizacji niezbędnej infrastruktury technicznej.

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

1) ustala się podstawową dostępność drogową:
   a) dla terenu 1PEF od drogi powiatowej nr 1098Z zlokalizowanej poza obszarem opracowania;
   b) dla terenu 2PEF od drogi gminnej wewnętrznej dz. nr 784 zlokalizowanej poza obszarem opracowania;
   c) dla terenu 3PEF od drogi gminnej wewnętrznej dz. nr 991 zlokalizowanej poza obszarem opracowania;
   d) dla terenu 4PEF od drogi gminnej wewnętrznej dz. nr 20 zlokalizowanej poza obszarem opracowania;
   e) dla terenu 5PEF od drogi gminnej nr 101237L zlokalizowanej poza obszarem opracowania;
   f) dla terenu 6PEF od drogi gminnej wewnętrznej dz. nr 123 zlokalizowanych poza obszarem opracowania;
   g) dla terenu 7PEF od drogi gminnej wewnętrznej dz. nr 36 zlokalizowanej poza obszarem opracowania;
   h) dla terenu 8PEF od dróg gminnych wewnętrznych dz. nr 35, 50 zlokalizowanych poza obszarem opracowania;
   i) dla terenu 9PEF od drogi gminnej wewnętrznej dz. nr 98 zlokalizowanej poza obszarem opracowania;
2) nie ustala się wskaźników parkingowych;
3) ustala się podłączenie instalacji fotowoltaicznych do istniejącej sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
5) nie ustala się zaopatrzenia w wodę;
6) ustala się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu;

7) nie ustala się odprowadzenia ścieków komunalnych;
8) nie ustala się zaopatrzenia w ciepło.

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 %.

§10

1. Dla terenów **1RN, 2RN** ustala się:
Przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: jak w ustępie 7.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
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 kształtowania krajobrazu: jak w ustępie 7.

5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

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

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy;
2) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego: 100%.

8. 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.

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

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
1) nakazuje się zachowanie przebiegu istniejących rowów melioracyjnych z zachowaniem przepisów odrębnych;
2) na rysunku planu w terenie oznaczonym symbolem 1RN, 2RN wyznacza się linię energetyczną napowietrzną średniego napięcia ze stref ochronną (wyznaczona w granicach 7,5 metra od osi linii), do czasu przebudowy, likwidacji lub skablowania nie należy:
a) sadzić drzew oraz roślinności wysokiej,
b) lokalizować budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw,
c) wprowadzać stref zagrożonych wybuchem;
3) na rysunku planu w terenie oznaczonym symbolem 1RN wyznacza się linię energetyczną napowietrzną wysokiego napięcia ze stref ochronną (wyznaczona w granicach 20 metra od osi linii), do czasu przebudowy, likwidacji lub skablowania nie należy:
a) sadzić drzew oraz roślinności wysokiej;
b) lokalizować budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw;
c) wprowadzać stref zagrożonych wybuchem.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
1) ustala się podstawową dostępność drogową:
a) dla terenu 1RN od drogi gminnej wewnętrznej dz. nr 321 zlokalizowanej poza obszarem opracowania;

b) dla terenu 2RN od drogi gminnej wewnętrznej dz. nr 80 zlokalizowanej poza obszarem opracowania.

2) nie ustala się wskaźników parkingowych
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy;
4) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo do gruntu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
5) zaopatrzenie w energię elektryczną– nie ustala się;
6) obsługa telekomunikacyjna – nie ustala się.

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 1 %.

§11

1. Dla terenów **1L, 2L** ustala się:
Przeznaczenie terenu: teren lasu.

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

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych;
2) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych wprost do gruntu;
4) nakazuje się ochronę drzewostanu oraz runa leśnego;
5) standard akustyczny – nie ustala się.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: jak w ustępie 7.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

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

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) zakazuje się lokalizacji zabudowy;
2) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego: 1,0.

8. 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.

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

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

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
1) ustala się podstawową dostępność drogową;
a) dla terenu 1L od drogi gminnej wewnętrznej dz. nr 399 zlokalizowanej poza obszarem opracowania;
b) dla terenu 2L od drogi gminnej wewnętrznej dz. nr 98 zlokalizowanej poza obszarem opracowania;
2) nie ustala się wskaźników parkingowych;
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy;
4) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo do gruntu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
5) zaopatrzenie w energię elektryczną– nie ustala się;
6) obsługa telekomunikacyjna – nie ustala się.

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 1 %.

§12

1. Dla terenów **1ZN, 2ZN, 3ZN** ustala się:
Przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej.

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

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych;
2) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych wprost do gruntu;
4) nakazuje się ochronę istniejących zadrzewień i zakrzewień, oraz sukcesywne wprowadzanie nowych zadrzewień w celu ochrony walorów krajobrazowych i ochrony gleby przed erozją;
5) standard akustyczny – nie ustala się.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: jak w ustępie 7.

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

1) na terenie oznaczonym symbolem 2ZN w strefie obserwacji archeologicznej na prowadzenie robót inwestycyjnych związanych z budową farm fotowoltaicznych należy uzyskać warunki Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

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

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 0,9.

8. 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.

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

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

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

1) ustala się podstawową dostępność drogową:
a) dla terenu 1ZN od drogi gminnej wewnętrznej dz. nr 98 zlokalizowanej poza obszarem opracowania przez teren oznaczony jako 9PEF;
b) dla terenu 2ZN drogi powiatowej nr 1098Z zlokalizowanej poza obszarem opracowania przez teren oznaczony jako 1PEF;
c) . dla terenu 3ZN drogi gminnej wewnętrznej zlokalizowanej poza obszarem opracowania przez tereny oznaczone jako 2PEF i 2WS.
2) nie ustala się wskaźników parkingowych;
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy;
4) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo do gruntu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
5) zaopatrzenie w energię elektryczną– nie ustala się;
6) obsługa telekomunikacyjna – nie ustala się.

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 1 %.

§13

1. Dla terenów **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS** ustala się:
Przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie ustala się.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
1) zakaz lokalizacji budynków;
2) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) standard akustyczny – nie ustala się.
4. Zasady kształtowania krajobrazu: jak w ustępie 7.
5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
1) na terenie oznaczonym symbolem 1WS w strefie obserwacji archeologicznej na prowadzenie robót inwestycyjnych związanych z budową farm fotowoltaicznych należy uzyskać warunki Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.
7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 0,9;
2) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń gospodarki wodnej, w tym pomostów, urządzeń melioracyjnych i obiektów mostowych.
8. 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.
9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.
11. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury techniczn**ej:
1) ustala się podstawową dostępność drogową:
a) dla terenu 1WS od drogi powiatowej nr 1098Z poprzez tereny oznaczone jako 1PEF i 2ZN;
b) dla terenu 2WS od drogi gminnej wewnętrznej dz. nr 784 zlokalizowanej poza obszarem opracowania;
c) dla terenu 3WS od drogi gminnej wewnętrznej dz. nr 20 zlokalizowanej poza obszarem opracowania poprzez teren oznaczony jako 4PEF;
d) dla terenu 4WS od drogi gminnej wewnętrznej dz. nr 50 zlokalizowanej poza obszarem opracowania;
e) dla terenu 5WS od drogi gminnej wewnętrznej dz. nr 36 zlokalizowanej poza obszarem opracowania;
f) dla terenu 6WS od drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR przez teren 1MN.
2) nie ustala się wskaźników parkingowych;
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjna oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy.
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 1 %.

§14

1. Dla terenów **1KR** ustala się:
Przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: jak w ustępie 7.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
1) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo do gruntu, systemu odwadniającego lub przez retencję na działce zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) standard akustyczny – nie ustala się.
4. Zasady kształtowania krajobrazu: jak w ustępie 7.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.
6. 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.
7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
2) przekrój jedno jezdniowy o dwu pasach ruchu;
3) dopuszcza się: chodnik jednostronny i jednostronna ścieżka rowerowa.
8. 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.
9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się;
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
1) parkingi: nie ustala się;
2) nie ustala się wskaźników parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
3) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie (sieci i urządzeń elektroenergetycznych kolidujących z docelowym zagospodarowaniem terenu) układu zasilającego i przesyłowego;
4) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
5) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo do gruntu, systemu odwadniającego lub przez retencję na działce zgodnie z przepisami odrębnymi;
6) z terenów utwardzonych dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu, systemu odwadniającego lub przez retencję na działce po wcześniejszym podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
7) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;
8) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, zaopatrzenie w energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy.
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 1 %.

§15

1. Dla terenów **1IE** ustala się:
Przeznaczenie terenu: teren elektroenergetyki.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: jak w ustępie 7.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych zgodnie z ust. 11;
3) nie ustala się standardu akustycznego.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: jak w ustępie 7.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

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

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) typ zabudowy: nie ustala się;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
5) intensywność zabudowy:
   a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie ustala się;
   b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3;
6) wysokość zabudowy: nie więcej niż 6,0 m;
7) kształt dachu: dachy płaskie;
8) kąt nachylenia połaci dachowych: do 12°;
9) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;
10) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

8. 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.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) powierzchnia działki: minimalnie 5000 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.

10. 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 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) na rysunku planu w terenie oznaczonym symbolem 1IE wyznacza się linię energetyczną napowietrzną średniego napięcia ze stref ochronną (wyznaczona w

granicach 7,5 metra od osi linii), do czasu przebudowy, likwidacji lub skablowania nie należy:
   a) sadzić drzew oraz roślinności wysokiej,
   b) lokalizować budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw,
   c) wprowadzać stref zagrożonych wybuchem;
4) na rysunku planu w terenie oznaczonym symbolem 1IE wyznacza się linię energetyczną napowietrzną wysokiego napięcia ze stref ochronną (wyznaczona w granicach 20 metra od osi linii), do czasu przebudowy, likwidacji lub skablowania nie należy:
   a) sadzić drzew oraz roślinności wysokiej;
   b) lokalizować budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw;
   c) wprowadzać stref zagrożonych wybuchem

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
1) ustala się podstawową dostępność drogową dla terenu 1IE od drogi powiatowej nr 1075L zlokalizowanej poza obszarem opracowania;
2) nie ustala się wskaźników parkingowych;
3) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
4) nie ustala się zaopatrzenia w wodę;
5) ustala się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu;
6) nie ustala się odprowadzenia ścieków komunalnych;
7) nie ustala się zaopatrzenia w ciepło.

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 %.

§16

Dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie niezbędnym do zaspokojenia potrzeb użytkowników przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

§17

Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów i obiektów.

§18

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wisznice.

§19

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

Przewodniczący Rady Gminy Wisznice