

UCHWAŁA NR
RADY GMINY Wysokie
z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Wysokie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40.), art. 20 ust. 1, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XIX/135/2020 Rady Gminy Wysokie z dnia 18 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie, Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1.

Po stwierdzeniu, iż projekt „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie”, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie” przyjętego Uchwałą Nr XXIII/124/2001 Rady Gminy Wysokie z dnia 27 kwietnia 2001 r., z późniejszymi zmianami, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie, w granicach wskazanych na załącznikach graficznych do niniejszej uchwały.

§ 2.

1. Zmienia się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie, przyjęty Uchwałą Nr X/54/03 Rady Gminy Wysokie z dnia 4 września 2003 r. z późniejszymi zmianami.
2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o planie, należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie, przyjęty Uchwałą Nr X/54/03 Rady Gminy Wysokie z dnia 4 września 2003 r. z późniejszymi zmianami.

§ 3.

Treść uchwały zawarta jest w rozdziałach:

- Rozdział 1: Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszarów objętych planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu.
- Rozdział 2: Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
- Rozdział 3: Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
- Rozdział 4: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.
- Rozdział 5: Zasady kształtowania krajobrazu.
- Rozdział 6: Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.
- Rozdział 7: Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
- Rozdział 8: Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.
- Rozdział 9: Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.
- Rozdział 10: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych

planem miejscowym.

- Rozdział 11: Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
- Rozdział 12: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
- Rozdział 13: Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- Rozdział 14: Zasady lokalizacji inwestycji celu publicznego.
- Rozdział 15: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości.
- Rozdział 16: Przepisy końcowe.

Rozdział 1

Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszarów objętych planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu

§ 4.

1. Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią:
 - 1) ustalenia zmiany planu będące treścią niniejszej uchwały;
 - 2) rysunki zmiany planu wykonane na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, będące integralną częścią uchwały.
2. Granice opracowania zmiany planu miejscowego określone są na rysunkach zmiany planu.
3. Zmiana planu obejmuje obszary o łącznej powierzchni ok. 135,47 ha.

§ 5.

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załączniki od Nr 1 do Nr 24 – rysunki zmiany planu;
- 2) Załącznik Nr 25 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu;
- 3) Załącznik Nr 26 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) Załącznik Nr 27 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne w formacie pliku GML.

§ 6.

1. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są tereny oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami:
 - 1) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
 - 2) RM,RU – teren zabudowy zagrodowej i obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
 - 3) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 4) MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
 - 5) MW,U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej;
 - 6) U – tereny zabudowy usługowej;
 - 7) US – teren sportu i rekreacji;
 - 8) P,U – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej;
 - 9) KDW – tereny dróg wewnętrznych.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami:
 - 1) granice obszarów objętych zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) granica administracyjna gminy;

- 3) granice obrębów ewidencyjnych;
 - 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 6) osie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV;
 - 7) granice pasów technologicznych istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV;
 - 8) oś planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia;
 - 9) strefa kontrolowana od planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia;
 - 10) obszar występowania GZWP Nr 406 Niecka Lubelska (Lublin);
 - 11) obszary zagrożone erozją;
 - 12) obszar wpisany do rejestru zabytków woj. lubelskiego pod nr A/706;
 - 13) obiekty figurujące w gminnej ewidencji zabytków, nie wpisane do rejestru zabytków woj. lubelskiego;
 - 14) obszar historycznego układu urbanistycznego;
 - 15) stanowiska archeologiczne;
 - 16) strefa ochrony sanitarnej w odległości od 50,0 do 150,0 m od cmentarza;
 - 17) elementy wymiarowania rysunków zmiany planu.
3. Oznaczenia graficzne na rysunkach zmiany planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

§ 7.

1. Ilekroć w treści uchwały jest mowa o:
 - 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Wysokie w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie;
 - 2) zmianie planu – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w §1 niniejszej uchwały;
 - 3) rysunkach zmiany planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis zmiany planu, przedstawiony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiący załączniki do niniejszej uchwały;
 - 4) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym w zmianie miejscowego planu przeznaczeniu podstawowym lub przeznaczeniu wielofunkcyjnym, ograniczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
 - 5) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć literową część symbolu terenu odnoszącą się do ustalonego w zmianie planu przeznaczenia, przeznaczenia podstawowego lub wielofunkcyjnego terenu;
 - 6) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu złożone z literowego symbolu oraz numeru wyróżniającego dany teren;
 - 7) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie, ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, normy branżowe, a także inne obowiązujące akty prawa miejscowego;
 - 9) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie i zajmuje więcej niż 50% z ustalonego wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej;

- 10) przeznaczeniu wielofunkcyjnym - należy przez to rozumieć równoważność określonych rodzajów przeznaczenia, oznaczonego jako kilka symboli literowych, które mogą istnieć samodzielnie lub łącznie w równych proporcjach lub z przewagą jednej z wymienionych funkcji;
- 11) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe lub wielofunkcyjne, które je uzupełniają lub wzbogacają i zajmują mniej niż 45% z ustalonego wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej, nie wliczając powierzchni pod drogami wewnętrznymi; powierzchnia ta nie dotyczy również funkcji agroturystycznej realizowanej w zabudowie zagrodowej;
- 12) linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunkach zmiany planu nieprzekraczalną linię stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania; linia zabudowy nie dotyczy m.in: schodów, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 13) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość budynków i innych obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 14) pasie technologicznym - należy przez to rozumieć obszar o określonej szerokości po obu stronach od osi linii elektroenergetycznych, określony wyłącznie względem rodzaju linii elektroenergetycznych, służący zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i eksploatacji tych linii oraz ochronie przed ich ewentualnym uciążliwym oddziaływaniem, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, a w którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, przebudową, modernizacją oraz prawidłową eksploatacją i konserwacją linii;
- 15) usługach - należy przez to rozumieć zabudowę na potrzeby usług komercyjnych lub rzemiosła, związanych z obsługą zespołu zabudowy oraz usług uzupełniających inne funkcje, pod warunkiem konieczności zachowania standardów jakości środowiska poza terenem, na którym ta działalność jest prowadzona;
- 16) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć wszystkie usługi służące zaspokojeniu potrzeb ludności, również podstawowe, nastawione na zysk, m.in. w zakresie: handlu, gastronomii, turystyki i rekreacji, finansów i ubezpieczeń, obsługi komunikacji, usług bytowych, projektowania i wykonawstwa usługi piekarnicze, cukiernicze, cateringowe, stolarskie, ślusarskie, kamieniarskie, szklarskie, budowlane oraz inne usługi o zbliżonym charakterze, w obiektach wolnostojących lub w wydzielonych lokalach użytkowych, z wyjątkiem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 17) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługi związane z realizacją celów publicznych, o których mowa w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami, takich jak: usługi administracji, szkoły publiczne, szkoły państwowe, samorządowe instytucje kultury, obiekty ochrony zdrowia, przedszkola, domy opieki społecznej, placówki społeczno-wychowawcze, obiekty sportowe, obiekty i urządzenia na potrzeby obronności państwa oraz inne usługi o zbliżonym charakterze z wyjątkiem szpitali i sanatoriów;
- 18) usługach nieuciążliwych – rodzaj działalności, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami, który nie wykracza poza ramy uzyskanych pozwoleń i nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, a którego ewentualna uciążliwość ogranicza się do granicy działki, na której prowadzona jest dana działalność;
- 19) usługach rolniczych – należy przez to rozumieć działalność usługową inną niż produkcja rolnicza lub przetwórstwo rolne, w tym wynajem i naprawy maszyn i sprzętu rolniczego,

specjalistyczne usługi w zakresie produkcji rolniczej, usługi agroturystyczne i świadczenie w gospodarstwach rolnych innych usług związanych z pobytem turystów, a także rolniczy handel detaliczny w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym ustawy o bezpieczeństwie żywności i żywienia;

- 20) uciążliwości - należy przez to rozumieć ponadnormatywne zjawiska fizyczne i chemiczne, rozumiane jako: hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza i zanieczyszczenie powierzchni ziemi oraz wód;
 - 21) obsadzie – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość DJP w budynkach inwentarskich;
 - 22) DJP – należy przez to rozumieć duże jednostki przeliczeniowe, o których mowa w przepisach odrębnych;
 - 23) adaptacji – należy przez to rozumieć utrzymanie stanu istniejącego lub przystosowanie, dostosowanie, dopasowanie istniejącego zagospodarowania do funkcji z zakresu przeznaczenia, przeznaczenia podstawowego, wielofunkcyjnego lub dopuszczalnego;
 - 24) modernizacji – należy przez to rozumieć unowocześnienie i poprawę stanu technicznego obiektów budowlanych;
 - 25) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, złożony z drzew i krzewów gatunków odpornych na zanieczyszczenia, o zwartej strukturze i ukształtowany w taki sposób, aby minimalizować uciążliwości wynikające z zagospodarowania i przeznaczenia terenu, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. obiektów infrastruktury technicznej itp.).
2. Pojęcia, których znaczenie definiują odrębne powszechnie obowiązujące akty prawne, a zostały użyte w niniejszej zmianie planu, interpretować należy zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych aktach.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 8.

1. Przeznaczenie terenu ustala się w odniesieniu do terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.
2. Linia ciągłą oznaczono na rysunkach linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określonych w niniejszej uchwale.
3. Ustala się przeznaczenie terenów zabudowy zagrodowej określanych dalej jako tereny o symbolu przeznaczenia **RM**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi związane z produkcją rolniczą (w tym agroturystyka);
 - 3) na terenach wymienionych w ust. 3, ustala się:
 - a) realizację i utrzymanie budynków mieszkalnych, gospodarczych, inwentarskich, garażowych (garażowo-gospodarczych) i budowli rolniczych,
 - b) dopuszczenie realizacji i utrzymania budynków, obiektów i infrastruktury służących gospodarstwu rolnemu, budowli takich m.in. jak: wiaty i altany ogrodowe, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń melioracji, zbiorników wodnych, w tym stawów hodowlanych i oczek wodnych, dojazdów i dojazdów (również do terenów rolniczych) miejsc do parkowania, zieleni urządzonej,
 - c) dopuszczenie na terenie realizacji i utrzymania budynków mieszkalnych związanych z bazą noclegową dla prowadzonej funkcji agroturystycznej oraz realizację innych

obiektów związanych z usługami agroturystycznymi lub związanymi z produkcją rolną, nie wymagającymi zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

4. Ustala się przeznaczenie terenu zabudowy zagrodowej i obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych określanego dalej jako teren o symbolu przeznaczenia **RM, RU**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa, zabudowa związana z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi związane z produkcją rolniczą (w tym agroturystyka);
 - 3) na terenie wymienionym w ust. 4, ustala się:
 - a) realizację i utrzymanie budynków mieszkalnych, gospodarczych, inwentarskich, garażowych i budowli rolniczych oraz obiektów związanej z obsługą produkcji gospodarstw rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, w tym m.in. budynków produkcyjnych, składowych i magazynowych, obiektów i budowli do przechowywania produktów rolnych, szklarni, budynków usługowych, administracyjnych, socjalnych, budowli rolniczych oraz innych obiektów niezbędnych do funkcjonowania terenu,
 - b) dopuszczenie realizacji i utrzymania budynków, obiektów i infrastruktury służących gospodarstwu rolnemu, budowli takich m.in. jak: wiaty i altany ogrodowe, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń melioracji, zbiorników wodnych, w tym stawów hodowlanych i oczek wodnych, dojazdów i dojść (również do terenów rolniczych) miejsc do parkowania, zieleni urządzonej,
 - c) dopuszczenie na terenie realizacji i utrzymania budynków mieszkalnych związanych z bazą noclegową dla prowadzonej funkcji agroturystycznej oraz realizację innych obiektów związanych z usługami agroturystycznymi lub związanymi z produkcją rolną, nie wymagającymi zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.
5. Ustala się przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określanych dalej jako tereny o symbolu przeznaczenia **MN**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe w formie lokali usługowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
 - 3) na terenie wymienionym w ust. 5, ustala się:
 - a) realizację i utrzymanie budynków mieszkalnych w formie wolnostojących lub bliźniaczych,
 - b) dopuszczenie realizacji i utrzymania budynków usługowych w formie wolnostojących, a także w formie budynków mieszkalno-usługowych,
 - c) dopuszczenie realizacji i utrzymania budynków garażowych (gospodarczych, gospodarczo-garażowych), budowli takich m.in. jak altany ogrodowe, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzeń melioracji, oczek wodnych, dojazdów, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej i innych niezbędnych dla funkcjonowania terenu.
6. Ustala się przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej określanych dalej jako tereny o symbolu przeznaczenia **MN,U**:
 - 1) przeznaczenie wielofunkcyjne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa;
 - 2) na terenach wymienionych w ust. 6, ustala się:
 - a) realizację i utrzymanie obiektów związanych z przeznaczeniem wielofunkcyjnym, w tym m.in. budynków mieszkalnych w formie wolnostojących, bliźniaczych lub szeregowych, budynków usługowych w formie wolnostojących, a także w formie budynków mieszkalno-usługowych, i innych związanych z funkcjonowaniem terenu,

- b) dopuszczenie realizacji i utrzymanie budynków garażowych i gospodarczych, budowli takich jak m.in. wiaty i altany ogrodowe, warsztatów, infrastruktury technicznej, urządzeń melioracji, zbiorników wodnych i oczek wodnych, dojazdów i dojazdów, miejsc do parkowania, zieleni i innych niezbędnych dla funkcjonowania terenu.
7. Ustala się przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej określanych dalej jako tereny o symbolu przeznaczenia **MW,U**:
- 1) przeznaczenie wielofunkcyjne: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zabudowa usługowa;
 - 2) zakazuje się realizacji usług potencjalnie uciążliwych takich jak: usługi ślusarskie, usługi stolarskie, usługi kamieniarskie itp.
 - 3) na terenach wymienionych w ust. 7, ustala się:
 - a) realizację i utrzymanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków usługowych oraz mieszkalno-usługowych,
 - b) dopuszczenie realizacji i utrzymania budynków garażowych i gospodarczych, budowli takich jak m.in. wiaty i altany ogrodowe, warsztatów, infrastruktury technicznej, urządzeń melioracji, zbiorników wodnych i oczek wodnych, dojazdów i dojazdów, miejsc do parkowania, zieleni i innych niezbędnych dla funkcjonowania terenu.
8. Ustala się przeznaczenie terenów zabudowy usługowej określanych dalej jako tereny o symbolu przeznaczenia **U**:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: funkcja mieszkalna;
 - 3) na terenach wymienionych w ust. 8, ustala się:
 - a) realizację i utrzymanie budynków usługowych,
 - b) dopuszczenie realizacji i utrzymania budynków garażowych i gospodarczych, budowli takich jak m.in. wiaty i altany ogrodowe, infrastruktury technicznej, urządzeń melioracji, dojazdów, dojazdów, miejsc do parkowania, placów zabaw, zieleni i innych niezbędnych dla funkcjonowania terenu,
 - c) dopuszczenie funkcji mieszkalnej w budynku usługowym lub lokalizację wolnostojącego budynku mieszkalnego.
9. Ustala się przeznaczenie terenu sportu i rekreacji określanego dalej jako teren o symbolu przeznaczenia **US**:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren sportu i rekreacji;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa;
 - 3) na terenie wymienionym w ust. 9, ustala się:
 - a) realizację i utrzymanie urządzeń i obiektów dla potrzeb sportu i codziennej rekreacji, m.in. takich jak obiekty kubaturowe na potrzeby funkcji sportowo – rekreacyjnej, w tym z funkcją socjalno – administracyjną i gastronomiczną, wypożyczalnią sprzętu, garażami i budynkami gospodarczymi, infrastrukturą sportową, taką m.in. jak: boiska, place zabaw, korty tenisowe, trybuny, zadaszenia, urządzeń sportowych i rekreacyjnych, placu zabaw, dojazdów i dojazdów, miejsc do parkowania i innych niezbędnych do jego funkcjonowania,
 - b) dopuszczenie funkcji usługowej w formie wolnostojących budynków usługowych,
 - c) dopuszczenie urządzenia ogólnodostępnej zieleni o charakterze rekreacyjno-parkowym,
 - d) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń uciążliwych, a także obiektów sportowych o funkcji związanej ze sportami motorowymi i samochodowymi.
10. Ustala się przeznaczenie terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej określanych dalej jako tereny o symbolu przeznaczenia **P,U**:
- 1) przeznaczenie wielofunkcyjne: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz

- zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: rzemiosło produkcyjne oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 3) na terenach wymienionych w ust. 10, ustala się:
 - a) realizację i utrzymanie obiektów produkcyjnych, produkcyjno-usługowych, usługowych, składów i magazynów, urządzeń technologicznych, budynków administracyjno-biurowych i innych związanych z funkcjonowaniem terenu,
 - b) dopuszczenie realizacji i utrzymania wyposażenia zaplecza technicznego i infrastruktury towarzyszącej, budynków garażowych i gospodarczych, miejsc do parkowania, warsztatów, urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, placów manewrowych, zieleni izolacyjnej i innych niezbędnych dla funkcjonowania terenu,
 - c) zakaz realizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych, a także funkcji mieszkalnej, za wyjątkiem obiektów czasowego zamieszkiwania pracowników.
11. Ustala się przeznaczenie terenów dróg wewnętrznych określanych dalej jako tereny o symbolu przeznaczenia **KDW**:
- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;
 - 2) na terenie wymienionym w ust. 11, ustala się:
 - a) realizację i utrzymanie dróg wewnętrznych ogólnodostępnych,
 - b) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń uzbrojenia inżynierskiego oraz przyłączy do budynków i zieleni.

Rozdział 3 **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** **§ 9.**

Ustala się ochronę i kształtowanie ład przestrzennego poprzez:

- 1) objęcie zmianą planu w zakresie układu funkcjonalno-przestrzennego terenów, w ramach których obowiązują określone zasady zagospodarowania, zawarte w niniejszej uchwale;
- 2) wprowadzenie w granicach zmiany planu zakazu lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza placu budowy;
- 3) zakaz wprowadzania funkcji i zagospodarowania terenu innych niż określone w niniejszej zmianie planu;
- 4) dążenie w zagospodarowaniu terenów do zachowania występujących na obszarach zmiany planu zieleni, krzewów i drzew, w tym związanych z drogami, ciekami i rowami, a także ochronę drzewostanu trwale wpisanego w otoczenie realizowanej nowej zabudowy i zagospodarowanie terenu; zasady ochrony oraz warunki usunięcia drzew i krzewów określają przepisy odrębne;
- 5) kształtowanie formy i gabarytów budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki wraz z innymi elementami zagospodarowania w sposób zapewniający harmonijną całość z sąsiednim otoczeniem i nie powodujących dysharmonii z cechami estetycznymi istniejącej zabudowy i otaczającego krajobrazu;
- 6) nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 7) lokalizację budynków według linii zabudowy określonych na rysunkach zmiany planu;
- 8) adaptację istniejących budynków w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów oraz dopuszczenie uzupełnienia zainwestowania terenu, a

- także rozbiórkę budynków i obiektów w złym stanie technicznym lub nieprzydatnych do dalszego użytkowania;
- 9) rozbudowę, przebudowę, adaptację budynków istniejących, o którym mowa w pkt 8, a które muszą odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych określonym w Rozdziale 8 względem danego terenu, z zastrzeżeniem pkt 10;
 - 10) w istniejących budynkach, w których parametry przekraczają ustalone zmianą planu wskaźniki i parametry dla budynków nowoprojektowanych, możliwość dopuszczenia w przypadku robót budowlanych zachowania tych wskaźników;
 - 11) dopuszczenie dla zrealizowanych na podstawie niniejszej uchwały budynków i obiektów ich późniejszej adaptacji, z możliwością rozbudowy, przebudowy, remontów i zmiany sposobu użytkowania oraz uzupełnienie zainwestowania terenu, na warunkach w niej określonych;
 - 12) dopuszczenie adaptacji budynków położonych częściowo lub w całości pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a pasa drogowymi dróg lub linią rozgraniczającą tereny, z możliwością ich remontów, a także rozbudowy, pod warunkiem nie zmniejszania odległości budynku od krawędzi jezdni dróg oraz zastosowania rozwiązań zapewniających ochronę zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi przed potencjalnymi uciążliwościami od ruchu drogowego, zgodnie z odrębnymi przepisami;
 - 13) zastosowanie w budynkach mieszkalnych i pomocniczych (gospodarczych, garażowych) spójnych wykończeń;
 - 14) sytuowanie, za wyjątkiem garaży, które mogą być wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego lub usługowego, pozostałych budynków, m.in. takich jak: budynki gospodarcze, inwentarskie, wiaty itp. na zapleczu działki, za budynkami mieszkalnymi;
 - 15) ustalenie wymagań geometrii dachów zawartych w Rozdziale 8, a niedotyczących połączy dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami oraz wejściami;
 - 16) dopuszczenie w obrębie działki budowlanej lokalizacji oczek wodnych o powierzchni do 15% powierzchni działki i maksymalnie 200 m²;
 - 17) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²;
 - 18) lokalizowanie obiektów budowlanych nie będących budynkami w odległościach od dróg nie mniejszych niż wynikające z odrębnych przepisów;
 - 19) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny;
 - 20) dopuszczenie możliwości lokalizowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub przy granicy działki, ustalenie nie dotyczy budynków inwentarskich;
 - 21) działki powstające po wydzieleniu dróg publicznych i wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, po wydzieleniu terenów dla infrastruktury technicznej oraz po dokonaniu podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących, a także działki istniejące w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, które nie spełniają wymogów w zakresie minimalnych powierzchni nowowydzielonych działek, pozostają działkami budowlanymi;
 - 22) adaptację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów;
 - 23) dopuszczenie w granicach zmiany planu przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, wynikających z uzasadnionych rozwiązań projektowych oraz rozbudowy lokalnych systemów uzbrojenia terenów, w tym sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, telekomunikacyjnej oraz elektroenergetycznej, łącznie ze stacjami transformatorowymi, a także wyznaczenie i urządzenie dojazdów do działek.

Rozdział 4
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu
§ 10.

Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w zakresie ochrony środowiska:
 - a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
 - b) realizacja przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zachowaniem przepisów odrębnych i ustaleń niniejszej uchwały,
 - c) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia:
 - RM, RM, RU jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej,
 - MN jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - MN, U jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - MW, U jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - US jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe,
 - d) tereny nie wymienione w lit. c) nie wymagają ochrony przed hałasem, nie ustala się dla nich dopuszczalnych norm hałasu,
 - e) budynki z pomieszczeniami na pobyt ludzi powinny być wznoszone poza zasięgiem uciążliwości określonych w przepisach odrębnych lub w ich zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w przepisach odrębnych,
 - f) dla poszczególnych terenów obowiązuje zagospodarowanie w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - g) istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu w zakresie emisji wibracji, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,
 - h) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków i odpadów technologicznych do wód powierzchniowych, podziemnych, gleby i do ziemi; obowiązuje zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, odwodnienie placu i odprowadzenie ścieków i wód skażonych na warunkach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale,
 - i) odprowadzanie ścieków w sposób niepowodujący zagrożenia dla jakości wód podziemnych,
 - j) zabrania się odprowadzania ciekłych odchodów zwierzęcych do gruntu; w budynkach, w których jest chów lub hodowla zwierząt, obowiązuje zastosowanie rozwiązań wynikających z przepisów odrębnych,
 - k) zabrania się odprowadzania płynnych odchodów zwierzęcych oraz odsiaków z obornika do zbiorników bezodpływowych, w których gromadzone są ścieki bytowe,
 - l) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych muszą być oczyszczone przed wprowadzeniem do odbiornika, w tym z zanieczyszczeń ropopochodnych na

- odpowiednich urządzeniach podczyszczających (tj. osadnik zawieszin, separator ropopochodny), lokalizowanych w granicach odwadnianego terenu,
- m) nakazuje się stosowanie najlepszych dostępnych technik w rozumieniu przepisów odrębnych, eliminujących zagrożenia dla środowiska,
 - n) nakaz stosowania w działalności usługowej i produkcyjnej instalacji i technologii zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami odrębnymi,
 - o) obsada zwierząt w zakresie chowu i hodowli w granicach terenów oznaczonych symbolem RM oraz terenie oznaczonym RM,RU w budynkach inwentarskich nie może przekraczać 40DJP dla danego gospodarstwa rolnego,
 - p) działalność gospodarstwa hodowlanego powinna być prowadzona z zapewnieniem:
 - przestrzegania zasad ochrony środowiska, w tym zdrowia ludzi,
 - ograniczenia negatywnych oddziaływań na jakość powietrza, w szczególności związanych z uciążliwościami odorowymi dla ludzi,
 - q) w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej:
 - nakazuje się gromadzenie gnojówki i gnojowicy w zbiornikach szczelnych, zabrania się odprowadzania ciekłych odchodów zwierzęcych do gruntu,
 - w zabudowie zagrodowej, w której jest chów lub hodowla zwierząt, obowiązuje zastosowanie rozwiązań wynikających z przepisów odrębnych,
 - zabrania się odprowadzania płynnych odchodów zwierzęcych oraz ośliaków z obornika do zbiorników bezodpływowych, w których gromadzone są ścieki bytowe;
- 2) w zakresie ochrony przyrody: tereny objęte niniejszą zmianą planu znajdują się poza formami ochrony przyrody objętymi ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) tereny objęte zmianą planu znajdują się:
- a) w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Lublin), dla którego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
 - b) w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych: PLRW 2000624369 – Żółkiewka, PLRW200062417449 - Pór do Wierzbówki, PLRW2000624469 - Gielczewka od źródeł do Radomirki, i w obrębie Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) Nr 90, dla których ochrona polega na zakazie lokalizacji inwestycji znacząco oddziałujących na wody podziemne i powierzchniowe ze względu na wytwarzane ścieki i odpady oraz emitowane pyły i gazy, w rozumieniu przepisów odrębnych, a także obowiązku utrzymania dobrego stanu jednolitych części wód podziemnych oraz osiągnięcia dobrego stanu jednolitej części wód powierzchniowych.

Rozdział 5

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 11.

1. Ustala się zasady kształtowania krajobrazu poprzez:
 - 1) określanie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 8, jako elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe i walory estetyczno-widokowe;
 - 2) uwzględnienie kompozycji zieleni średniej lub wysokiej o charakterze krajobrazowym w zagospodarowaniu działek;
 - 3) harmonijne wkomponowanie noworealizowanych budynków w istniejący otaczający krajobraz.
2. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w

audycie krajobrazowym, który dla województwa lubelskiego nie został sporządzony.

Rozdział 6

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

§ 12.

1. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:
 - a) w granicach opracowania zmiany planu teren oznaczony symbolem 4U zlokalizowany jest na obszarze wpisanym do rejestru zabytków woj. lubelskiego pod nr A/706 w ramach zespołu kościoła parafialnego w miejscowości Wysokie, w związku z czym wszelkie działania prowadzone w obrębie terenu 4U wymagają uzyskania pozwolenia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi, dla ww. terenu obowiązuje zakaz wszelkich działań mogących zakłócić ekspozycję zabytkowego kościoła,
 - b) dla zlokalizowanej w terenie 4U dawnej plebanii w miejscowości Wysokie, figurującej w gminnej ewidencji zabytków, nie wpisanej indywidualnie do rejestru zabytków, ale położonej na obszarze wpisanym do rejestru zabytków w ramach zespołu kościoła parafialnego, prowadzenie wszelkich działań w obrębie bryły zewnętrznej budynku dawnej plebanii wymagają uzyskania pozwolenia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi, ustala się nakaz zachowania historycznej formy architektonicznej i substancji budowlanej, w tym skali bryły, gabarytów, wysokości i kształtu dachu oraz opracowania elewacji,
 - c) dla zlokalizowanej na terenie funkcjonalnym 1MW,U dawnej szkoły w Maciejowie Starym, figurującej w gminnej ewidencji zabytków, nie wpisanej do rejestru zabytków, prowadzenie robót budowlanych w obrębie bryły zewnętrznej budynku dawnej szkoły wymagają uzgodnienia z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi, ustala się nakaz zachowania historycznej formy architektonicznej i substancji budowlanej, w tym skali bryły, gabarytów, wysokości i kształtu dachu oraz opracowania elewacji,
 - d) w granicach opracowania zmiany planu w terenach oznaczonych symbolami: 14RM, 25RM, 39RM, 5U, 1US, 2MW,U, 4KDW, 5KDW, 6KDW znajdują się stanowiska archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków, a nie wpisane do rejestru zabytków, w związku z czym prace ziemne prowadzone w obrębie wyznaczonych stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru; na badania te należy uzyskać pozwolenie LWKZ, a planowane w obrębie stanowiska archeologicznego duże zamierzenia inwestycyjne, m.in. związane z inwestycjami liniowymi (drogi, sieci, melioracje, infrastruktura techniczna), którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenia naturalnego ukształtowania, wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) tereny krajobrazów kulturowych – na obszarach objętych zmianą planu nie występują chronione krajobrazy kulturowe;
 - 3) tereny i obiekty objęte ochroną, jako dobra kultury współczesnej - na obszarach objętych zmianą planu nie występują tereny i obiekty kwalifikujące się do ochrony jako dobra kultury współczesnej.
2. Część obszarów objętych zmianą planu, oznaczonych symbolami: 41RM, 6MN,U, 7MN,U,

10MN,U, 3U, 4U, 5U, 7U, 8U, 9U, 7KDW, 8KDW znajduje się w granicach obszaru historycznego układu urbanistycznego, który obejmuje się planistyczną ochroną konserwatorską. Zagospodarowanie ww. terenów nie może pogarszać walorów przestrzennych, krajobrazowych i widokowych obszaru.

3. Obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsca jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Rozdział 7

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 13.

1. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują obszary przestrzeni publicznych wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
2. Ustala się zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) obowiązek zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych, do urządzeń i obiektów dla potrzeb sportu i codziennej rekreacji oraz komunikacji (ciągów pieszych, przejść pieszych, czasowych miejsc postojowych) poprzez likwidację progów wysokościowych;
 - 2) obowiązuje pielęgnacja i ochrona istniejącej zieleni wysokiej i niskiej oraz jej wzbogacenie z zastosowaniem gatunków dobranych do potrzeb lokalnego ekosystemu;
 - 3) części naziemne infrastruktury technicznej należy realizować jako elementy wkomponowane harmonijnie w zagospodarowanie przestrzeni publicznej.

Rozdział 8

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 14. Dragany

1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami: **1RM** (przedstawionego na załączniku graficznym Nr 2), **2RM** (przedstawionego na załączniku graficznym Nr 4), **3RM** (przedstawionego na załączniku graficznym Nr 5):
 - 1) realizacja nowych i utrzymanie istniejących obiektów budowlanych z uciążliwością w granicach władania terenem;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,2;
 - 3) wysokość zabudowy do 10,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli;
 - 4) ilość kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych: do 3 nadziemnych, w tym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - b) pozostałych budynków i obiektów budowlanych, w tym budynków gospodarczych i inwentarskich: do 2 nadziemnych;
 - 5) geometria dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem od 20° do 45°,

- b) dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych dachy o połaciach nachylonych pod kątem od 15° do 45°;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 1RM, 2RM – w ramach terenu dopuszcza się wyłącznie wydzielanie wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących bez określania powierzchni minimalnych dla nowo wydzielanych działek,
 - b) 3RM – 2000 m² z zastrzeżeniem, iż powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
 - 7) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §25 ust. 3;
 - 8) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §26 niniejszej uchwały;
 - 9) nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 1RM, 2RM – 30,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) 3RM – nie ustala się;
 - 10) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:
 - a) położenia terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 (Lublin), w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
 - b) położenia terenów w obszarze zagrożonym erozją;
 - 11) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 1RM, 2RM z drogi wojewódzkiej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem 835KD-W(GP),
 - b) 3RM z drogi wojewódzkiej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem 835KD-W(GP), za pośrednictwem drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW.
2. Ustala się przeznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej określanego dalej jako teren o symbolu przeznaczenia **1MN,U** (przedstawionego na załączniku graficznym Nr 1):
- 1) realizacja nowych i utrzymanie istniejących obiektów budowlanych z uciążliwością w granicach władania terenem;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,0;
 - 3) wysokość zabudowy do 10,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli;
 - 4) ilość kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych: do 3 nadziemnych, w tym trzecia kondygnacja w poddaszu

- użytkowym,
- b) budynków usługowych: do 3 nadziemnych,
 - c) pozostałych budynków i obiektów budowlanych, w tym budynków gospodarczych: 1 nadziemna;
- 5) geometria dachu:
- a) dla budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem od 20° do 45°,
 - b) dla budynków usługowych dopuszcza się dachy dwuspadowe i czterospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45°,
 - c) dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych dachy o połaciach nachylonych pod kątem od 15° do 45°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. d):
- a) 800 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 600 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) 500 m² dla zabudowy szeregowej,
 - d) wymienione w lit. a), b) i c) powierzchnie nie dotyczą wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
- 7) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §25 ust. 3;
- 8) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §26 niniejszej uchwały;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z pasem drogowym drogi gminnej oraz 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 10) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:
- a) położenia terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 (Lublin), w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
 - b) przebiegu w terenie istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV wraz z pasem technologicznym,
 - c) położenia terenu w obszarze zagrożonym erozją;
- 11) obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem 107308KD-G(D) oraz z drogi wojewódzkiej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem 842KD-W(G), za pośrednictwem drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 7KDW.
3. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczonych symbolami: **1P,U** (przedstawionego na załączniku graficznym Nr 2), **2P,U**, **3P,U** (przedstawionych na załączniku graficznym Nr 3):
- 1) realizacja nowych i utrzymanie istniejących obiektów budowlanych o uciążliwości zawierającej się w granicach władania terenem;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki,
 - b) udział powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki,

- c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,5;
 - 3) wysokość zabudowy do 15,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli;
 - 4) geometria dachów:
 - a) z zastrzeżeniem lit. b ustala się dachy jednospadowe i dwuspadowe o połaciach nachylonych pod kątem do 40°, bez określania minimalnego kąta nachylenia, a także dachy płaskie,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych i obiektów budowlanych dachy o połaciach nachylonych pod kątem od 15° do 45°;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 1P,U – 2000 m² z zastrzeżeniem, iż powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących,
 - b) 2P,U i 3P,U – dopuszcza się wyłącznie wydzielanie wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących bez określania powierzchni minimalnych dla nowo wydzielanych działek;
 - 6) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §25 ust. 3;
 - 7) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §26 niniejszej uchwały;
 - 8) nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 1P,U, 3P,U – 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) 2P,U – 15,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - 9) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:
 - a) położenia terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 (Lublin), w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
 - b) położenia terenów w obszarze zagrożonym erozją;
 - 10) obsługa komunikacyjna terenów z drogi wojewódzkiej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem 835KD-W(GP).
4. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **1KDW** (przedstawionego na załączniku graficznym Nr 5):
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m, zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 2) możliwość prowadzenia w obrębie linii rozgraniczających drogi elementów infrastruktury technicznej, które nie spowodują zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
 - 3) dopuszcza się utwardzanie nawierzchni drogi wewnętrznej;
 - 4) dostępność nieograniczona;
 - 5) dopuszcza się realizację jednostronnych lub dwustronnych chodników;
 - 6) dopuszczenie budowy sieci i urządzeń uzbrojenia inżynierskiego z przeznaczenia dopuszczalnego zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 7) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:
 - a) położenia terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 (Lublin), w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
 - b) położenia terenu w obszarze zagrożenia erozją.

§ 15. Jabłonowo

1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami: **5RM i 6RM** (przedstawionych na załączniku graficznym Nr 6), **7RM** przedstawionego na załączniku graficznym Nr 7):
 - 1) realizacja nowych i utrzymanie istniejących obiektów budowlanych z uciążliwością w granicach władania terenem;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,2;
 - 3) wysokość zabudowy do 10,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli;
 - 4) ilość kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych: do 3 nadziemnych, w tym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - b) pozostałych budynków i obiektów budowlanych, w tym budynków gospodarczych i inwentarskich: do 2 nadziemnych;
 - 5) geometria dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem od 20° do 45°,
 - b) dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych dachy o połaciach nachylonych pod kątem od 15° do 45°;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m² z zastrzeżeniem, iż powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
 - 7) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §25 ust. 3;
 - 8) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §26 niniejszej uchwały;
 - 9) nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 5RM, 7RM – 8,0 m od linii rozgraniczających terenów sąsiadujących z pasem drogowym drogi powiatowej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) 6RM – 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z pasem drogowym drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - 10) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:
 - a) położenia terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 (Lublin), w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
 - b) przebiegu w terenach istniejących napowietrznych linii elektromagnetycznych średniego napięcia SN 15kV wraz z pasami technologicznymi

- 11) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami:
- a) 5RM, 7RM z drogi powiatowej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem 2310KD-P(Z),
 - b) 6RM z drogi gminnej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem 107322KD-G(L).

§ 16. Józefin

1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami: **8RM, 9RM** (przedstawionych na załączniku graficznym Nr 8), **10RM** (przedstawionego na załączniku graficznym Nr 9):
- 1) realizacja nowych i utrzymanie istniejących obiektów budowlanych z uciążliwością w granicach władania terenem;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,2;
 - 3) wysokość zabudowy do 10,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli;
 - 4) ilość kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych: do 3 nadziemnych, w tym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - b) pozostałych budynków i obiektów budowlanych, w tym budynków gospodarczych i inwentarskich: do 2 nadziemnych;
 - 5) geometria dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem od 20° do 45°,
 - b) dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych dachy o połaciach nachylonych pod kątem od 15° do 45°;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m² z zastrzeżeniem, iż powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
 - 7) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §25 ust. 3;
 - 8) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §26 niniejszej uchwały;
 - 9) nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 8RM, 9RM, – 30,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej oraz 15,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) 10RM – 30,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej oraz 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z pasem drogowym drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - 10) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:
 - a) położenia terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 (Lublin), w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
 - b) przebiegu w terenie oznaczonym symbolem 8RM istniejącej napowietrznej linii

- elektromagnetycznej średniego napięcia SN 15kV wraz z pasem technologicznym,
- c) położenia terenu oznaczonego symbolem 10RM w części w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości od 50,0 m do 150,0 m od cmentarza;
- 11) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami:
- a) 8RM, 9RM z drogi wojewódzkiej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem 835KD-W(GP) oraz z drogi powiatowej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem 2311KD-P(Z),
 - b) 10RM z drogi wojewódzkiej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem 835KD-W(GP) oraz z drogi gminnej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem 107309KD-G(L).
2. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolami **1U, 2U** (przedstawionych na załączniku graficznym Nr 9):
- 1) realizacja nowych i utrzymanie istniejących obiektów budowlanych z uciążliwością w granicach władania terenem;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,5;
 - 3) wysokość zabudowy do 12,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli;
 - 4) ilość kondygnacji:
 - a) budynków usługowych: do 3 nadziemnych,
 - b) budynków mieszkalnych: do 3 nadziemnych, w tym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - c) pozostałych budynków i obiektów budowlanych, w tym budynków gospodarczych: 1 nadziemna;
 - 5) geometria dachu:
 - a) dla budynków usługowych dopuszcza się dachy dwuspadowe i czterospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45°,
 - b) dla budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem od 20° do 45°,
 - c) dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych dachy o połaciach nachylonych pod kątem od 15° do 45°;
 - 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 1U – w ramach terenu dopuszcza się wyłącznie wydzielanie wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących bez określania powierzchni minimalnych dla nowo wydzielanych działek;
 - b) 2U – 1000 m² z zastrzeżeniem, iż powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących,
 - 7) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia

- zawarte w §25 ust. 3;
- 8) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §26 niniejszej uchwały;
 - 9) nieprzekraczalne linie zabudowy – 8,0 m od linii rozgraniczających terenów sąsiadujących z pasem drogowym drogi wojewódzkiej oraz 6,0 m od linii rozgraniczających terenów sąsiadujących z pasem drogowym drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - 10) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 (Lublin), w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych;
 - 11) obsługa komunikacyjna terenów z drogi wojewódzkiej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem 835KD-W(GP) oraz z drogi gminnej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem 107309KD-G(L).

§ 17. Maciejów Stary

1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami **12RM** (przedstawionego na załączniku graficznym Nr 11), **13RM** (przedstawionego na załączniku graficznym Nr 12):
 - 1) realizacja nowych i utrzymanie istniejących obiektów budowlanych z uciążliwością w granicach władania terenem;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,2;
 - 3) wysokość zabudowy do 10,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli;
 - 4) ilość kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych: do 3 nadziemnych, w tym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - b) pozostałych budynków i obiektów budowlanych, w tym budynków gospodarczych i inwentarskich: do 2 nadziemnych;
 - 5) geometria dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem od 20° do 45°,
 - b) dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych dachy o połaciach nachylonych pod kątem od 15° do 45°;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m² z zastrzeżeniem, iż powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
 - 7) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §25 ust. 3;
 - 8) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §26 niniejszej uchwały;
 - 9) nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 12RM – 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z pasem drogowym drogi powiatowej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) 13RM – 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z pasem drogowym drogi

powiatowej oraz 6,0 m od północnej linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z załącznikiem graficznym;

- 10) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 (Lublin), w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych;
- 11) obsługa komunikacyjna terenów z drogi powiatowej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem 2316KD-P(Z).

2. Ustala się przeznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej określanego dalej jako teren o symbolu przeznaczenia **2MN,U** (przedstawionego na załączniku graficznym Nr 7):

- 1) realizacja nowych i utrzymanie istniejących obiektów budowlanych z uciążliwością w granicach władania terenem;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,0;
- 3) wysokość zabudowy do 10,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli;
- 4) ilość kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych: do 3 nadziemnych, w tym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - b) budynków usługowych: do 3 nadziemnych,
 - c) pozostałych budynków i obiektów budowlanych, w tym budynków gospodarczych: 1 nadziemna;
- 5) geometria dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem od 20° do 45°,
 - b) dla budynków usługowych dopuszcza się dachy dwuspadowe i czterospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45°,
 - c) dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych dachy o połaciach nachylonych pod kątem od 15° do 45°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. d):
 - a) 800 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 600 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) 500 m² dla zabudowy szeregowej,
 - d) wymienione w lit. a), b) i c) powierzchnie nie dotyczą wydzielenia wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielenia terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
- 7) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §25 ust. 3;
- 8) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §26 niniejszej uchwały;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy – 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej oraz 10,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej, zgodnie z załącznikiem graficznym,

- 10) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:
 - a) położenia terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 (Lublin), w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
 - b) położenia terenu w granicach pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV;
 - 11) obsługa komunikacyjna terenu z drogi wojewódzkiej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem 842KD-W(G) oraz z drogi powiatowej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem 2310KD-P(Z).
3. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonego symbolem **1MW,U** (przedstawionego na załączniku graficznym Nr 10):
- 1) realizacja nowych i utrzymanie istniejących obiektów budowlanych z uciążliwością w granicach władania terenem;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 55% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni zabudowy do 25% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 0,2
 - 3) wysokość zabudowy: nie może przekraczać wysokości istniejącego budynku dawnej szkoły;
 - 4) ilość kondygnacji: nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
 - 4) geometria dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe i dwuspadowe o połaciach nachylonych pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia,
 - b) dla budynków usługowych dopuszcza się dachy dwuspadowe i czterospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45°,
 - c) dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych dachy o połaciach nachylonych pod kątem od 15° do 45°;
 - 5) zakazuje się realizacji w obrębie dachów infrastruktury technicznej, wież, masztów i innych budowli;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – w ramach terenu dopuszcza się wyłącznie wydzielanie wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących bez określania powierzchni minimalnych dla nowo wydzielanych działek;
 - 7) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §25 ust. 3;
 - 8) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §26 niniejszej uchwały;
 - 9) nieprzekraczalna linia zabudowy – 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - 10) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:
 - a) położenia terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 (Lublin), w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,

- b) lokalizacji w terenie budynku dawnej szkoły figurującego w gminnej ewidencji zabytków, nie wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §12;
 - 11) obsługa komunikacyjna terenu z drogi wojewódzkiej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem 842KD-W(G) za pośrednictwem drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDW.
4. Ustala się przeznaczenie terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczonego symbolem **4P,U** (przedstawionego na załączniku graficznym Nr 10):
- 1) realizacja nowych i utrzymanie istniejących obiektów budowlanych o uciążliwości zawierającej się w granicach władania terenem;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki,
 - b) udział powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,5;
 - 3) wysokość zabudowy do 15,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli;
 - 4) geometria dachów:
 - a) dla budynków z przeznaczenia wielofunkcyjnego dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe i dwuspadowe o połaciach nachylonych pod kątem do 40°, bez określania minimalnego kąta nachylenia,
 - b) dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych dachy o połaciach nachylonych pod kątem od 15° do 45°;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m² z zastrzeżeniem, iż powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
 - 6) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §25 ust. 3;
 - 7) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §26 niniejszej uchwały;
 - 8) nieprzekraczalna linia zabudowy – 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 9) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 (Lublin), w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych;
 - 10) obsługa komunikacyjna terenu z drogi wojewódzkiej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem 842KD-W(G) za pośrednictwem drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDW.
5. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **2KDW** (przedstawionego na załączniku graficznym Nr 10) :
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m, zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 2) możliwość prowadzenia w obrębie linii rozgraniczających drogi elementów infrastruktury technicznej, które nie spowodują zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;

- 3) dopuszcza się utwardzanie nawierzchni drogi wewnętrznej;
- 4) dostępność nieograniczona;
- 5) dopuszcza się realizację jednostronnych lub dwustronnych chodników;
- 6) dopuszczenie budowy sieci i urządzeń uzbrojenia inżynierskiego z przeznaczenia dopuszczalnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 (Lublin), w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych.

§ 18. Nowy Dwór

1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami: **14RM** (przedstawionego na załączniku graficznym Nr 13), **15RM** (przedstawionego na załączniku graficznym Nr 15) i **16RM** (przedstawionego na załączniku graficznym Nr 16):
 - 1) realizacja nowych i utrzymanie istniejących obiektów budowlanych z uciążliwością w granicach władania terenem;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,2;
 - 3) wysokość zabudowy do 10,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli;
 - 4) ilość kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych: do 3 nadziemnych, w tym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - b) pozostałych budynków i obiektów budowlanych, w tym budynków gospodarczych i inwentarskich: do 2 nadziemnych;
 - 5) geometria dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem od 20° do 45°,
 - b) dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych dachy o połaciach nachylonych pod kątem od 15° do 45°;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla terenów oznaczonych symbolami – 2000 m² z zastrzeżeniem, iż powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdów do działek budowlanych i dojazdów pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
 - 7) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §25 ust. 3;
 - 8) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §26 niniejszej uchwały;
 - 9) nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 14RM – 30,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) 15RM – 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z pasem drogowym drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - c) 16RM – odpowiednio 10,0 m i 6,0 m od linii rozgraniczających terenu sąsiadujących z

pasem drogowym drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym;

- 10) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenów:
 - a) w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 (Lublin), w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
 - b) przebiegu w terenie oznaczonym symbolem 15RM istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV wraz z pasami technologicznymi,
 - c) lokalizacji w terenie oznaczonym symbolem 14RM stanowiska archeologicznego,
 - d) położenia terenu oznaczonego symbolem 14RM w części oraz terenów oznaczonych symbolem 15RM i 16RM w obszarze zagrożenia erozją;
- 11) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 14RM z drogi wojewódzkiej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem 835KD-W(GP),
 - b) 15RM, 16RM z drogi gminnej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem 107304KD-G(L).

2. Ustala się przeznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określanego dalej jako teren o symbolu przeznaczenia **1MN** (przedstawionego na załączniku graficznym Nr 15):

- 1) realizacja nowych i utrzymanie istniejących obiektów budowlanych z uciążliwością w granicach władania terenem;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,2;
- 3) wysokość zabudowy do 10,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli;
- 4) ilość kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych: do 3 nadziemnych, w tym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - b) budynków usługowych: do 3 nadziemnych,
 - c) pozostałych budynków i obiektów budowlanych, w tym budynków gospodarczych i inwentarskich: do 2 nadziemnych;
- 5) geometria dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem od 20° do 45°,
 - b) dla budynków usługowych dopuszcza się dachy dwuspadowe i czterospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45°,
 - c) dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych dachy o połaciach nachylonych pod kątem od 15° do 45°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. d):
 - a) 800 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 600 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) 500 m² dla zabudowy szeregowej,
 - d) wymienione w lit. a), b) i c) powierzchnie nie dotyczą wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;

- 7) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §25 ust. 3;
 - 8) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §26 niniejszej uchwały;
 - 9) nieprzekraczalna linia zabudowy – 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z pasem drogowym drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 10) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:
 - a) położenia terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 (Lublin), w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
 - b) położenia terenu w obszarze zagrożenia erozją;
 - 11) obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem 107304KD-G(L).
3. Ustala się przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej określanych dalej jako tereny o symbolach przeznaczenia **3MN,U** i **4MN,U** (przedstawionych na załączniku graficznym Nr 15):
- 1) realizacja nowych i utrzymanie istniejących obiektów budowlanych z uciążliwością w granicach władania terenem;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,0
 - 3) wysokość zabudowy do 10,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli;
 - 4) ilość kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych: do 3 nadziemnych, w tym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - b) budynków usługowych: do 3 nadziemnych,
 - c) pozostałych budynków i obiektów budowlanych, w tym budynków gospodarczych i inwentarskich: do 2 nadziemnych;
 - 5) geometria dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem od 20° do 45°,
 - b) dla budynków usługowych dopuszcza się dachy dwuspadowe i czterospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45°,
 - c) dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych dachy o połaciach nachylonych pod kątem od 15° do 45°;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. d):
 - a) 800 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 600 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) 500 m² dla zabudowy szeregowej,
 - d) wymienione w lit. a), b) i c) powierzchnie nie dotyczą wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
 - 7) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia

zawarte w §25 ust. 3;

- 8) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §26 niniejszej uchwały;
 - 9) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 3MN,U – 30,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej oraz 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z pasem drogowym drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) 4MN,U – 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z pasem drogowym drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 10) ustala się przebieg w terenie oznaczonym symbolem 3MN,U planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia;
 - 11) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:
 - a) położenia terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 (Lublin), w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
 - b) przebiegu w terenie oznaczonym symbolem 3MN,U istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV wraz z pasem technologicznym,
 - c) przebiegu w terenie oznaczonym symbolem 3MN,U planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną,
 - d) położenia terenów w obszarze zagrożenia erozją;
 - 12) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 3MN,U z drogi wojewódzkiej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem 835KD-W(GP) oraz z drogi gminnej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem 107304KD-G(L),
 - b) 4MN,U z drogi gminnej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem 107304KD-G(L).
4. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonej symbolem **2MW,U** (przedstawionego na załączniku graficznym Nr 14):
- 1) realizacja nowych i utrzymanie istniejących obiektów budowlanych z uciążliwością w granicach władania terenem;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,5;
 - 3) wysokość zabudowy do 12,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli;
 - 4) ilość kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych: do 3 nadziemnych, w tym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - b) budynków usługowych: do 3 nadziemnych,
 - c) pozostałych budynków i obiektów budowlanych, w tym budynków gospodarczych i inwentarskich: do 2 nadziemnych;
 - 5) geometria dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe i dwuspadowe o połaciach nachylonych pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia,

- b) dla budynków usługowych dopuszcza się dachy dwuspadowe i czterospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45°,
 - c) dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych dachy o połaciach nachylonych pod kątem od 15° do 45°;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit c):
 - a) w przypadku wydzielenia działek pod zabudowę usługową (U) 1000 m²,
 - b) w przypadku wydzielenia działek pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW) lub mieszkaniowo-usługową (MW,U) 2000 m²,
 - c) wymienione w lit. a), b) powierzchnie nie dotyczą wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
 - 7) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §25 ust. 3;
 - 8) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §26 niniejszej uchwały;
 - 9) nieprzekraczalna linia zabudowy – 5,0 m od linii rozgraniczających terenów dróg wewnętrznych, zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 10) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:
 - a) położenia terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 (Lublin), w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
 - b) lokalizacji w terenie stanowiska archeologicznego;
 - 11) obsługa komunikacyjna terenu z drogi wojewódzkiej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem 835KD-W(GP) za pośrednictwem dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 4KDW i 5KDW.
5. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczonego symbolem **5P,U** (przedstawionego na załączniku graficznym Nr 14):
- 1) realizacja nowych i utrzymanie istniejących obiektów budowlanych o uciążliwości zawierającej się w granicach władania terenem;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki,
 - b) udział powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,5;
 - 3) wysokość zabudowy do 15,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli;
 - 4) geometria dachów:
 - a) dla budynków z przeznaczenia wielofunkcyjnego dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe i dwuspadowe o połaciach nachylonych pod kątem do 40°, bez określania minimalnego kąta nachylenia,
 - b) dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych dachy o połaciach nachylonych pod kątem od 15° do 45°;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m² z zastrzeżeniem, iż powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie

- z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
- 6) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §25 ust. 3;
 - 7) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §26 niniejszej uchwały;
 - 8) nieprzekraczalna linia zabudowy – 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 9) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 (Lublin), w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych;
 - 10) obsługa komunikacyjna terenu z drogi wojewódzkiej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem 842KD-W(G) za pośrednictwem drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 3KDW.
6. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: **3KDW**, **4KDW** i **5KDW** (przedstawionych na załączniku graficznym Nr 14):
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami:
 - a) 3KDW – szerokość zmienna od 9,0 m do 12,5 m, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) 4KDW – szerokość zmienna od 6,0 m do 7,5 m, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - c) 5KDW – 8,0 m, zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 2) możliwość prowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg elementów infrastruktury technicznej, które nie spowodują zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
 - 3) dopuszcza się utwardzanie nawierzchni dróg wewnętrznych;
 - 4) dostępność nieograniczona;
 - 5) dopuszcza się realizację jednostronnych lub dwustronnych chodników;
 - 6) dopuszczenie budowy sieci i urządzeń uzbrojenia inżynierskiego z przeznaczenia dopuszczalnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:
 - a) położenia terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 (Lublin), w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
 - b) położenia terenu oznaczonego symbolem 3KDW w granicach pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV,
 - c) lokalizacji w terenach stanowiska archeologicznego.

§ 19. Rezerwa

1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami: **17RM** i **18RM** (przedstawionych na załączniku graficznym Nr 17):
- 1) realizacja nowych i utrzymanie istniejących obiektów budowlanych z uciążliwością w granicach władania terenem;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,2
 - 3) wysokość zabudowy do 10,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury

- technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli;
- 4) ilość kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych: do 3 nadziemnych, w tym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - b) pozostałych budynków i obiektów budowlanych, w tym budynków gospodarczych i inwentarskich: do 2 nadziemnych;
 - 5) geometria dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem od 20° do 45°,
 - b) dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych dachy o połaciach nachylonych pod kątem od 15° do 45°;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m² z zastrzeżeniem, iż powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
 - 7) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §25 ust. 3;
 - 8) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §26 niniejszej uchwały;
 - 9) nieprzekraczalne linie zabudowy – 10,0 m od linii rozgraniczających terenów sąsiadujących z pasem drogowym drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 10) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:
 - a) położenia terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 (Lublin), w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
 - b) przebiegu w terenie oznaczonym symbolem 18RM istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV wraz z pasem technologicznym;
 - 11) obsługa komunikacyjna terenów z drogi gminnej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem 107324KD-G(D).

§ 20. Słupeczno

1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami: **19RM, 20RM** (przedstawionych na załączniku graficznym Nr 18), **21RM, 22RM, 23RM** (przedstawionych na załączniku graficznym Nr 19), **24RM, 25RM, 26RM, 27RM, 28RM, 29RM, 30RM** (przedstawionych na załączniku graficznym Nr 20), **31RM** (przedstawionego na załączniku graficznym Nr 7):
 - 1) realizacja nowych i utrzymanie istniejących obiektów budowlanych z uciążliwością w granicach władania terenem;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,2;
 - 3) wysokość zabudowy do 10,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli;
 - 4) ilość kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych: do 3 nadziemnych, w tym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym,

- b) pozostałych budynków i obiektów budowlanych, w tym budynków gospodarczych i inwentarskich: do 2 nadziemnych;
- 5) geometria dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem od 20° do 45°,
 - b) dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych dachy o połaciach nachylonych pod kątem od 15° do 45°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m² z zastrzeżeniem, iż powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
- 7) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §25 ust. 3;
- 8) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §26 niniejszej uchwały;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 19RM, 20RM – 15,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z pasem drogowym drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) 21RM, 24RM, 30RM – 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z pasem drogowym drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - c) 22RM, 23RM, 25RM – 6,0 m od linii rozgraniczających terenu sąsiadujących z pasami drogowymi dróg gminnych, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - d) 26RM – 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z pasem drogowym drogi gminnej oraz 5,0 m od wschodniej linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - e) 27RM – 6,0 m od linii rozgraniczających terenu sąsiadujących z pasami drogowymi dróg gminnych oraz 5,0 m od wschodniej linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - f) 28RM, 29RM – 6,0 m od linii rozgraniczających terenu sąsiadujących z pasami drogowymi dróg gminnych oraz 5,0 m od zachodniej linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - g) 31RM – odpowiednio 8,0 m i 15,0 m od linii rozgraniczających terenu sąsiadujących z pasami drogowymi dróg powiatowych oraz 5,0 m od południowej linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 10) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:
 - a) położenia terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 (Lublin), w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
 - b) przebiegu w terenach oznaczonych symbolami: 25RM, 26RM, 27RM istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV wraz z pasem technologicznym,
 - c) lokalizacji w terenie oznaczonym symbolem 25RM stanowiska archeologicznego;
- 11) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 19RM, 20RM z drogi gminnej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem 107319KD-G(L),
 - b) 21RM z drogi gminnej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem 107302KD-G(L),
 - c) 22RM, 23RM z dróg gminnych, znajdujących się poza granicami opracowania zmiany

- planu, oznaczonych symbolami 107302KD-G(L) i 107320KD-G(L),
- d) 24RM, 26RM z drogi gminnej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem 107320KD-G(L),
 - e) 25RM, 27RM z dróg gminnych, znajdujących się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonych symbolami 107320KD-G(L) i 107323KD-G(L),
 - f) 28RM, 29RM z dróg gminnych, znajdujących się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonych symbolami 107320KD-G(L) i 107321KD-G(L),
 - g) 30RM z drogi gminnej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem 107321KD-G(L),
 - h) 31RM z dróg powiatowych, znajdujących się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonych symbolami 2310KD-P(Z) i 2311KD-P(Z)
2. Ustala się przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej określanych dalej jako tereny o symbolu przeznaczenia **5MN,U** (przedstawionego na załączniku graficznym Nr 7):
- 1) realizacja nowych i utrzymanie istniejących obiektów budowlanych z uciążliwością w granicach władania terenem;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,0;
 - 3) wysokość zabudowy do 10,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli;
 - 4) ilość kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych: do 3 nadziemnych, w tym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - b) budynków usługowych: do 3 nadziemnych,
 - c) pozostałych budynków i obiektów budowlanych, w tym budynków gospodarczych i inwentarskich: do 2 nadziemnych;
 - 5) geometria dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem od 20° do 45°,
 - b) dla budynków usługowych dopuszcza się dachy dwuspadowe i czterospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45°,
 - c) dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych dachy o połaciach nachylonych pod kątem od 15° do 45°;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. d):
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – w ramach terenu dopuszcza się wyłącznie wydzielanie wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących bez określania powierzchni minimalnych dla nowo wydzielanych działek;
 - b) 600 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) 500 m² dla zabudowy szeregowej,
 - d) wymienione w lit. b) i c) powierzchnie nie dotyczą wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu

- pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
- 7) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §25 ust. 3;
 - 8) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §26 niniejszej uchwały;
 - 9) nieprzekraczalna linia zabudowy – 10,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 10) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 (Lublin), w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych;
 - 11) obsługa komunikacyjna terenu z drogi powiatowej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem 2310KD-P(Z).
3. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem **IRM,RU** (przedstawionego na załączniku graficznym Nr 21):
- 1) realizacja nowych i utrzymanie istniejących obiektów budowlanych z uciążliwością w granicach władania terenem;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,2;
 - 3) wysokość zabudowy do 10,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli;
 - 4) ilość kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych: do 3 nadziemnych, w tym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - b) pozostałych budynków i obiektów budowlanych, w tym budynków gospodarczych i inwentarskich: do 2 nadziemnych;
 - 5) geometria dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem od 20° do 45°,
 - b) dla budynków związanych z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich dachy o połaciach nachylonych pod kątem do 40°, bez określania minimalnego kąta nachylenia,
 - c) dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych dachy o połaciach nachylonych pod kątem od 15° do 45°;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – dopuszcza się wyłącznie w ramach terenu wydzielanie wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących bez określania powierzchni minimalnych dla nowo wydzielanych działek;
 - 7) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §25 ust. 3;
 - 8) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §26 niniejszej uchwały;
 - 9) nieprzekraczalna linia zabudowy – 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi

- wojewódzkiej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
- 10) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 (Lublin), w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych;
 - 11) obsługa komunikacyjna terenu z drogi wojewódzkiej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem 842KD-W(G).

§ 21. Wysokie

1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami: **36RM, 37RM, 38RM** (przedstawionych na załączniku graficznym Nr 22), **39RM** (przedstawionego na załączniku graficznym Nr 23) i **40RM, 41RM** (przedstawionych na załączniku graficznym Nr 9):
 - 1) realizacja nowych i utrzymanie istniejących obiektów budowlanych z uciążliwością w granicach władania terenem;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,2;
 - 3) wysokość zabudowy do 10,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli;
 - 4) ilość kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych: do 3 nadziemnych, w tym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - b) pozostałych budynków i obiektów budowlanych, w tym budynków gospodarczych i inwentarskich: do 2 nadziemnych;
 - 5) geometria dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem od 20° do 45°,
 - b) dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych dachy o połaciach nachylonych pod kątem od 15° do 45°;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) 38RM, 41RM – dopuszcza się wyłącznie w ramach terenu wydzielanie wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących bez określania powierzchni minimalnych dla nowo wydzielanych działek,
 - b) 36RM, 37RM, 39RM, 40RM – 2000 m² z zastrzeżeniem, iż powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
 - 7) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §25 ust. 3;
 - 8) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §26 niniejszej uchwały;
 - 9) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 36RM, 37RM, 38RM – 15,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z pasem

- b) 39RM – 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej oraz 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z pasem drogowym drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - c) 40RM – 30,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, odpowiednio 10,0 m i 5,0 m od linii rozgraniczających terenu sąsiadujących z pasami drogowymi dróg gminnych, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - d) 41RM – 5,0 m od rozgraniczającej terenu sąsiadującej z pasem drogowym drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 10) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:
- a) położenia terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 (Lublin), w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
 - b) przebiegu w terenie oznaczonym symbolem 40RM istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV wraz z pasem technologicznym,
 - c) lokalizacji w terenie oznaczonym symbolem 39RM stanowisk archeologicznych,
 - d) położenia terenu oznaczonego symbolem 40RM w części w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości od 50,0 m do 150,0 m od cmentarza,
 - e) położenia terenu oznaczonego symbolem 41RM w granicach obszaru historycznego układu urbanistycznego;
- 11) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami:
- a) 36RM, 37RM, 38RM z drogi powiatowej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem 2297KD-P(Z),
 - b) 39RM z drogi wojewódzkiej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem 842KD-W(G) oraz z drogi gminnej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem 107334KD-G(L),
 - c) 40RM z drogi wojewódzkiej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem 835KD-W(GP) oraz z dróg gminnych, znajdujących się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonych symbolami 107309KD-G(L) i 107339KD-G(L),
 - d) 41RM z drogi gminnej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem 107339KD-G(L).
2. Ustala się przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określanych dalej jako tereny o symbolu przeznaczenia **2MN i 3MN** (przedstawionych na załączniku graficznym Nr 24):
- 1) realizacja nowych i utrzymanie istniejących obiektów budowlanych z uciążliwością w granicach władania terenem;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,2;
 - 3) wysokość zabudowy do 10,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli;
 - 4) ilość kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych: do 3 nadziemnych, w tym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym,

- b) budynków usługowych: do 3 nadziemnych,
 - c) pozostałych budynków i obiektów budowlanych, w tym budynków gospodarczych i inwentarskich: do 2 nadziemnych;
 - 5) geometria dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem od 20° do 45°,
 - b) dla budynków usługowych dopuszcza się dachy dwuspadowe i czterospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45°,
 - c) dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych dachy o połaciach nachylonych pod kątem od 15° do 45°;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. d):
 - a) 800 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 600 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) 500 m² dla zabudowy szeregowej,
 - d) wymienione w lit. a), b) i c) powierzchnie nie dotyczą wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
 - 7) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §25 ust. 3;
 - 8) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §26 niniejszej uchwały;
 - 9) nieprzekraczalne linie zabudowy – 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 10) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:
 - a) położenia terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 (Lublin), w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
 - b) położenia terenu oznaczonego symbolem 2MN w części w obszarze zagrożenia erozją;
 - 11) obsługa komunikacyjna terenów z drogi wojewódzkiej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem 1842KD-W(G).
3. Ustala się przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej określanych dalej jako tereny o symbolach przeznaczenia: **6MN,U**, **7MN,U**, **8MN,U** i **9MN,U** (przedstawionych na załączniku graficznym Nr 9), **10MN,U** (przedstawionego na załączniku graficznym Nr 1):
- 1) realizacja nowych i utrzymanie istniejących obiektów budowlanych z uciążliwością w granicach władania terenem;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,0;
 - 3) wysokość zabudowy do 10,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli;
 - 4) ilość kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych: do 3 nadziemnych, w tym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym,

- b) budynków usługowych: do 3 nadziemnych,
 - c) pozostałych budynków i obiektów budowlanych, w tym budynków gospodarczych i inwentarskich: do 2 nadziemnych;
- 5) geometria dachu:
- a) dla budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem od 20° do 45°,
 - b) dla budynków usługowych dopuszcza się dachy dwuspadowe i czterospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45°,
 - c) dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych dachy o połaciach nachylonych pod kątem od 15° do 45°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. d):
- a) 800 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 600 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) 500 m² dla zabudowy szeregowej,
 - d) wymienione w lit. a), b) i c) powierzchnie nie dotyczą wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
- 7) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §25 ust. 3;
- 8) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §26 niniejszej uchwały;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
- a) 6MN,U – 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej oraz 5,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) 7MN,U – odpowiednio 5,0 m i 6,0 m od linii rozgraniczających terenu sąsiadujących z pasami drogowymi dróg gminnych, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - c) 8MN,U, 9MN,U – 30,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej oraz 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z pasem drogowym drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - d) 10MN,U – odpowiednio 30,0 m i 25,0 od zewnętrznych krawędzi jezdni dróg wojewódzkich oraz 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej;
- 10) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:
- a) położenia terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 (Lublin), w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
 - b) położenia terenów oznaczonych symbolami 6MN,U, 7MN,U, 10MN,U w granicach obszaru historycznego układu urbanistycznego,
 - c) położenia terenu oznaczonego symbolem 10MN,U w obszarze zagrożenia erozją;
- 11) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami:
- a) 6MN,U z drogi powiatowej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem 2297KD-P(Z) oraz z dróg gminnych, znajdujących się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonych symbolami: 107333KD-G(L) i 107309KD-G(L),
 - b) 7MN,U z drogi gminnej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem 107342KD-G(L) oraz z drogi gminnej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem 107332KD-G(D),
 - c) 8MN,U, 9MN,U z drogi wojewódzkiej, znajdującej się poza granicami opracowania

- zmiany planu, oznaczonej symbolem 835KD-W(GP) oraz z drogi gminnej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem 107339KD-G(L),
- d) 10MN,U z dróg wojewódzkich, znajdujących się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonych symbolami: 835KD-W(GP) i 824KD-W(G) oraz z drogi wojewódzkiej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem 824KD-W(G) za pośrednictwem drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 7KDW.

4. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolami: **3U** (przedstawionych na załączniku graficznym Nr 9), **6U**, **7U**, **8U**, **9U**, (przedstawionych na załączniku graficznym Nr 1):
- 1) realizacja nowych i utrzymanie istniejących obiektów budowlanych z uciążliwością w granicach władania terenem;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,5;
 - 3) wysokość zabudowy terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 6U, 7U, 8U, 9U – do 12,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli,
 - b) 3U – do 9,0 m;
 - 4) ilość kondygnacji:
 - a) budynków usługowych: do 3 nadziemnych,
 - b) budynków mieszkalnych: do 3 nadziemnych, w tym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - c) pozostałych budynków i obiektów budowlanych, w tym budynków gospodarczych: 1 nadziemna;
 - 5) geometria dachu:
 - a) dla budynków usługowych dopuszcza się dachy dwuspadowe i czterospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45°,
 - b) dla budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem od 20° do 45°,
 - c) dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych dachy o połaciach nachylonych pod kątem od 15° do 45°;
 - 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 3U, 7U, 8U – w ramach terenów dopuszcza się wyłącznie wydzielanie wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących bez określania powierzchni minimalnych dla nowo wydzielanych działek;
 - b) 6U, 9U – 1000 m² z zastrzeżeniem, iż powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących,

- 7) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §25 ust. 3;
 - 8) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §26 niniejszej uchwały;
 - 9) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 3U – 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z pasem drogowym grogi powiatowej oraz 5,0 od południowej linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) 6U – 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - c) 7U – 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - d) 8U – 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej oraz 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - e) 9U – 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - 10) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:
 - a) położenia terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 (Lublin), w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
 - b) przebiegu w terenach oznaczonych symbolami: 3U, 5U, 9U istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV wraz z pasem technologicznym,
 - c) lokalizacji w terenie oznaczonym symbolem 4U obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków (plebania w zespole kościelnym),
 - d) lokalizacji w terenie oznaczonym symbolem 5U stanowiska archeologicznego,
 - e) położenia terenów oznaczonych symbolami 3U, 4U, 5U, 7U, 8U, 9U w granicach obszaru historycznego układu urbanistycznego;
 - 11) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 3U z drogi powiatowej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem 2297KD-P(Z),
 - b) 5U z drogi gminnej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem 107341KD-G(L),
 - c) 6U z drogi wojewódzkiej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem 835KD-W(G) za pośrednictwem drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 6KDW,
 - d) 7U z drogi wojewódzkiej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem 842KD-W(G),
 - e) 8U z drogi wojewódzkiej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem 842KD-W(G) oraz z drogi wojewódzkiej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem 842KD-W(G) za pośrednictwem drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 7KDW,
 - f) 9U z drogi wojewódzkiej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem 842KD-W(G) za pośrednictwem drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 7KDW.
5. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem **4U** (przedstawionego na załączniku graficznym Nr 9):
- 1) realizacja nowych i utrzymanie istniejących obiektów budowlanych z uciążliwością w granicach władania terenem;

- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 60% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,001 do 0,4;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) nowej zabudowy – do 9,0 m,
 - b) budynków nowej plebanii – nakaz zachowania ich obecnej wysokości, bez prawa nadbudowy,
- 4) ilość kondygnacji:
 - a) budynków usługowych: do 3 nadziemnych,
 - b) budynków mieszkalnych: do 3 nadziemnych, w tym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - c) pozostałych budynków i obiektów budowlanych, w tym budynków gospodarczych: 1 nadziemna;
- 5) zakazuje się realizacji w obrębie dachów infrastruktury technicznej, wież, masztów i innych budowli;
- 6) geometria dachu:
 - a) dla budynków usługowych dopuszcza się dachy dwuspadowe i czterospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45°,
 - b) dla budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem od 20° do 45°,
 - c) dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych dachy o połaciach nachylonych pod kątem od 15° do 45°;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 8) zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych;
- 9) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §25 ust. 3;
- 10) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §26 niniejszej uchwały;
- 11) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:
 - a) położenia terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 (Lublin), w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
 - b) przebiegu w terenie istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV wraz z pasem technologicznym,
 - c) położenia terenu w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków woj. lubelskiego pod nr A/706 w ramach zespołu kościoła parafialnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §12,
 - d) lokalizacji w terenie budynku dawnej plebani figurującego w gminnej ewidencji zabytków, nie wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §12,
 - e) położenia terenu w granicach obszaru historycznego układu urbanistycznego;
- 12) obsługa komunikacyjna z drogi powiatowej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem 2297KD-P(Z), z drogi gminnej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem 107341KD-G(L) oraz z drogi powiatowej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem 2297KD-P(Z) za pośrednictwem drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 8KDW.

6. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem **5U** (przedstawionego na załączniku graficznym Nr 9):
 - 1) realizacja nowych i utrzymanie istniejących obiektów budowlanych z uciążliwością w granicach władania terenem;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 55% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni zabudowy do 25% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,001 do 0,5,
 - d) powierzchnia zabudowy budynku usługowego lub mieszkalnego nie może przekroczyć 300 m²,
 - 3) wysokość zabudowy – do 9,0 m;
 - 4) ilość kondygnacji:
 - a) budynków usługowych: do 3 nadziemnych,
 - b) budynków mieszkalnych: do 3 nadziemnych, w tym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - c) pozostałych budynków i obiektów budowlanych, w tym budynków gospodarczych: 1 nadziemna;
 - 5) geometria dachu:
 - a) dla budynków usługowych dopuszcza się dachy dwuspadowe i czterospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45°,
 - b) dla budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem od 20° do 45°,
 - c) dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych dachy o połaciach nachylonych pod kątem od 15° do 45°;
 - 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m² z zastrzeżeniem, iż powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących,
 - 8) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §25 ust. 3;
 - 9) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §26 niniejszej uchwały;
 - 10) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:
 - a) położenia terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 (Lublin), w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
 - b) przebiegu w terenie istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV wraz z pasem technologicznym,
 - c) lokalizacji w terenie stanowiska archeologicznego,
 - d) położenia terenu w granicach obszaru historycznego układu urbanistycznego.
 - 11) obsługa komunikacyjna z drogi gminnej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem 107341KD-G(L) oraz z drogi gminnej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem KD-G(D).
7. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu sportu i rekreacji oznaczonego

symbolem **1US** (przedstawionego na załączniku graficznym Nr 9):

- 1) realizacja nowych i utrzymanie istniejących obiektów budowlanych z uciążliwością w granicach władania terenem;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie terenów jako obszarów służących do organizacji imprez masowych;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,001 do 0,8;
- 4) wysokość zabudowy do 15,0 m;
- 5) geometria dachu: dachy o połaciach nachylonych pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia i jego kształtu;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – 30,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej oraz 6,0 m od linii rozgraniczających terenu sąsiadujących z pasami drogowymi dróg gminnych, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m² z zastrzeżeniem, iż powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdów do działek budowlanych i dojazdów pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
- 8) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §25 ust. 3;
- 9) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §29 niniejszej uchwały;
- 10) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:
 - a) położenia terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 (Lublin), w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
 - b) przebiegu w terenie istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV wraz z pasem technologicznym,
 - c) lokalizacji w terenie stanowiska archeologicznego,
 - d) położenia terenu w obszarze zagrożenia erozją;
- 11) obsługa komunikacyjna z z drogi wojewódzkiej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem 835KD-W(G), z drogi gminnej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem 107341KD-G(L) oraz z drogi gminnej, znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, oznaczonej symbolem KD-G(D).

8. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: **6KDW**, **7KDW** (przedstawionych na załączniku Nr 1) i **8KDW** (przedstawionego na załączniku Nr 9):

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 6KDW, 7KDW – 5,0 m, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) 8KDW – szerokość zmienna od 5,0 m do 5,5 m, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 2) możliwość prowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg elementów infrastruktury technicznej, które nie spowodują zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 3) dopuszcza się utwardzanie nawierzchni dróg wewnętrznych;

- 4) dostępność nieograniczona;
- 5) dopuszcza się realizację jednostronnych lub dwustronnych chodników;
- 6) dopuszczenie budowy sieci i urządzeń uzbrojenia inżynierskiego z przeznaczenia dopuszczalnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:
 - a) położenia terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 (Lublin), w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
 - b) lokalizacji w terenie oznaczonym symbolem 6KDW stanowiska archeologicznego,
 - c) położenia terenów oznaczonych symbolami 7KDW i 8KDW w granicach obszaru historycznego układu urbanistycznego,
 - d) przebiegu w terenie oznaczonym symbolem 8KDW istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV wraz z pasem technologicznym.

Rozdział 9

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 22.

1. W granicach obszarów objętych zmianą planu nie występują tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego, nie ma ustanowionych stref ochronnych ujęć wody ani obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów, ani nie występują formy ochrony przyrody objęte ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych i ze względu na brak takich uwarunkowań nie określa się granic i sposobów ich zagospodarowania.
2. Obszary i obiekty objęte zmianą planu znajdują się w granicach terenów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:
 - 1) teren oznaczony symbolem 4U zlokalizowany jest na obszarze wpisanym do rejestru zabytków woj. lubelskiego pod nr A/706 w ramach zespołu kościoła parafialnego w miejscowości Wysokie,
 - 2) zlokalizowana w terenie 4U dawna plebania w miejscowości Wysokie, figurująca w gminnej ewidencji zabytków, nie wpisana indywidualnie do rejestru zabytków, ale położona na obszarze wpisanym do rejestru zabytków w ramach zespołu kościoła parafialnego,
 - 3) zlokalizowana na terenie funkcjonalnym 1MW,U dawna szkoła w Maciejowie Starym, figurująca w gminnej ewidencji zabytków, nie wpisana do rejestru zabytków,
 - 4) Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Lublin) obejmujący swoim zasięgiem obszary objęte zmianą planu.

Rozdział 10

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 23.

1. W granicach opracowania zmiany planu nie określa się granic terenów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości objętych zmianą planu miejscowego z uwzględnieniem następujących zasad i warunków:
- 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) MN, MN,U – nie mniejsza niż 1000 m²,
 - b) MW,U – nie mniejsza niż 1500 m²,
 - c) U, US – nie mniejsza niż 1000 m²,
 - d) P,U – nie mniejsza niż 2000 m²,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 18,0 m;
 - 3) kąt nachylenia granic działek do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 30°;
 - 4) warunki, o których mowa w pkt 1) - 3) nie dotyczą terenów komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 11

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

§ 24.

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- 1) nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów i kształtowaniu zabudowy położonej w sąsiedztwie urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zachowaniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami ustawy prawo budowlane i warunkami technicznymi usytuowania danej sieci, w tym nakazuje się zachować bezpieczny odstęp od urządzeń elektroenergetycznych przy lokalizacji zabudowy oraz nasadzeń drzew wysokich wzdłuż linii elektroenergetycznych:
 - a) dla linii napowietrznych nN należy zachować pas technologiczny o szerokości 5,0 m (po 2,5 m na każdą stronę od osi linii),
 - b) dla linii kablowych oraz złączy nN należy zachować pas technologiczny o szerokości 1,0 m (po 0,5 m na każdą stronę od osi linii),
 - c) dla linii napowietrznej SN 15kV należy zachować pas technologiczny o szerokości 12,0 m (po 6,0 m na każdą stronę od osi linii),
 - d) dla linii kablowych oraz złączy SN 15kV należy zachować pas technologiczny o szerokości 2,0 m (po 1,0 m na każdą stronę od osi linii),
 - e) w przypadku likwidacji linii napowietrznych ograniczenia tracą moc;
- 3) zakaz podejmowania wszelkich działań mogących zagrozić bezpieczeństwu ludzi, trwałości linii elektroenergetycznych lub mogących uniemożliwić ich konserwację w czasie eksploatacji;
- 4) w pasach technologicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną:
 - 1) nie wolno sadzić drzew, budować obiektów oraz składować materiałów, z zastrzeżeniem pkt 5),
 - 2) obowiązuje zapewnienie dostępu do napowietrznych linii w celu dokonywania prac eksploatacyjnych;
- 5) zabudowa w obszarach pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych jest możliwa przy spełnieniu wymagań obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;
- 6) nakazuje się w terenie oznaczonym symbolem 3MN,U zachować bezpieczny odstęp od projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia przy zagospodarowaniu terenu, z zachowaniem strefy kontrolowanej o szerokości 12,0 m (po 6,0 m od osi gazociągu), w

- której nie należy prowadzić działalności mogącej mieć negatywny wpływ na integralność sieci gazowej wysokiego ciśnienia, w tym w szczególności sadzić drzew i krzewów;
- 7) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, o których mowa w przepisach odrębnych;
 - 8) w zakresie ochrony przeciwpożarowej obowiązuje zachowanie warunków zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) nakaz stosowania w działalności usługowej i produkcyjnej instalacji i technologii zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami odrębnymi;
 - 10) w obrębie terenów znajdujących się w strefie sanitarnej w odległości powyżej 50,0 m i mniejszej niż 150,0 m od granicy cmentarza obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji studni i indywidualnych ujęć wody do picia i potrzeb gospodarczych,
 - b) dla budynków korzystających z wody obowiązuje podłączenie do sieci wodociągowej;
 - 11) w terenach objętych zmianą planu lokalizacja obiektów o wysokości równej i większej od 50 m nad poziomem terenu wymaga postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 12) w terenach oznaczonych symbolami: 1RM, 2RM, 3RM, 15RM, 16RM, 1P,U, 2P,U, 3P,U, 1US, 6U, 7U, 8U, 9U, 1MN, 1MN,U, 3MN,U, 4MN,U, 10MN,U, 1KDW, 6KDW, 7KDW, położonych w całości oraz terenów oznaczonych symbolami: 14RM, 2MN położonych w części w obszarze zagrożonym erozją nakazuje się:
 - a) przy prowadzeniu wszelkiej działalności inwestycyjnej dostosowanie rozwiązań projektowych do występujących zagrożeń,
 - b) zabezpieczenie obiektów budowlanych przed skutkami procesów denudacyjnych, takimi jak erozje, osuwiska – w dostosowaniu do warunków lokalnych.

Rozdział 12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 25.

1. Obsługa komunikacyjna terenów objętych zmianą planu poprzez istniejący układ drogowy obejmujący:
 - 1) drogi wojewódzkie oznaczone symbolami KD-W(GP) i KD-W(G) (poza granicami opracowania zmiany planu);
 - 2) drogi powiatowe oznaczone symbolami KD-P(Z) (poza granicami opracowania zmiany planu);
 - 3) drogi gminne oznaczone symbolami KD-G(L) i KD-G(D) (poza granicami opracowania zmiany planu);
 - 4) uzupełniającą sieć komunikacji oznaczoną symbolami KDW.
2. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji terenów objętych zmianą planu poprzez :
 - 1) możliwość rozbudowy układu komunikacyjnego w granicach zmiany planu o dojścia i dojazdy, ciągi piesze i drogi wewnętrzne pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami zmiany planu i uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;
 - 2) realizację wewnętrznego układu komunikacyjnego, w tym dróg wewnętrznych przy zachowaniu parametrów spełniających wymagania dojazdów do działek budowlanych oraz parametrów spełniających wymagania dróg pożarowych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.
3. Nakazuje się zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych realizowanych w formie

garaży lub wydzielonych miejsc do parkowania, przy zastosowaniu wskaźników co najmniej:

- 1) 1 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie w zabudowie zagrodowej i zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) dla agroturystyki nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jeden pokój gościnny;
 - 3) 1 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej w formie garażu lub wydzielonego na działce miejsca do parkowania;
 - 4) 1 miejsca do parkowania na każde 70 m² powierzchni użytkowej w budynkach usługowych, z koniecznością zapewnienia stanowisk parkingowych dla samochodów dostawczych, dodatkowo minimum 1 miejsce przeznaczone do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 1 budynek usługowy, w przypadku, gdy powierzchnia użytkowa budynku usługowego jest większa niż 100 m²;
 - 5) 1 miejsca parkingowego na 5 miejsc konsumpcyjnych dla lokali gastronomicznych;
 - 6) 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 70 m² powierzchni użytkowej w zabudowie związanej z obsługą produkcji gospodarstw rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, dodatkowo minimum 1 miejsce przeznaczone do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 1 budynek związany z obsługą produkcji gospodarstw rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, w przypadku, gdy jego powierzchnia użytkowa jest większa niż 200 m²;
 - 7) 5 miejsc do parkowania na każde 50 widzów dla terenu sportu i rekreacji, w tym co najmniej 1 dla autokaru, dodatkowo minimum 1 miejsce przeznaczone do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 8) 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych, produkcyjno-usługowych, składów i magazynów z koniecznością zapewnienia stanowisk parkingowych samochodów dostawczych i ciężarowych, dodatkowo minimum 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku, gdy powierzchnia obiektów produkcyjnych, jest większa niż 200 m², jednak łącznie nie mniej niż 2 miejsca;
 - 9) 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 70 m² powierzchni użytkowej w zabudowie usługowej związanej z produkcją rolną, dodatkowo minimum 1 miejsce przeznaczone do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 1 budynek usługowy związany z produkcją rolną, w przypadku, gdy jego powierzchnia użytkowa jest większa niż 200 m².
4. W obszarach objętych zmianą planu nie wyznacza się przebiegu dróg rowerowych.

§ 26.

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie:

- 1) zaopatrzenia w wodę:
 - a) do celów socjalno-bytowych, technologicznych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącej sieci wodociągowej, zasilanej ze zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę poprzez istniejące i projektowane przyłącza,
 - b) obowiązek docelowego wyposażenia wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w przyłączy wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
 - c) zapewnienie możliwości konserwacji, modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz rozbudowy sieci w oparciu o systemy istniejące,
 - d) minimalna średnica przewodów sieci wodociągowej: Ø60 mm.
- 2) odprowadzania i oczyszczania ścieków:

- a) odprowadzanie ścieków bytowo-komunalnych siecią kanalizacji bytowo-komunalnej do oczyszczalni ścieków,
 - b) obowiązek docelowego wyposażenia wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków bytowo-komunalnych,
 - c) zapewnienie możliwości konserwacji, remontów i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz rozbudowy sieci w oparciu o systemy istniejące,
 - d) w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem wywozu do oczyszczalni ścieków lub do przydomowych oczyszczalni ścieków przy zachowaniu wymogu, by lokalizacja i technologia przydomowej oczyszczalni ścieków była dostosowana do warunków gruntowo-wodnych; po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje podłączenie do niej budynków odprowadzających ścieki do zbiorników bezodpływowych,
 - e) minimalna średnica sieci kanalizacji sanitarnej $\varnothing 150\text{mm}$;
- 3) odprowadzenia wód opadowych:
- a) na tereny nieutwardzone stanowiące naturalny odbiornik wód opadowych w granicach własności,
 - b) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych w małych zbiornikach – stawach, realizowanych na terenie działek budowlanych;
- 4) zaopatrzenia w elektroenergetykę:
- a) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i rozbudowywanych systemów sieci elektroenergetycznych średniego (15kV) i niskiego napięcia (0,4V),
 - b) dopuszcza się budowę nowych odcinków i rozbudowę istniejących odcinków sieci niskiego (0,4V) i średniego napięcia (15KV) oraz związanych z nimi podziemnych i nadziemnych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych SN/nN a także dopuszcza się możliwości ich konserwacji, modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń na zasadach określonych niniejszą uchwałą,
 - c) dopuszcza się przebudowę linii napowietrznych na kablowe, zmianę przebiegu linii elektroenergetycznych lub ich likwidację,
 - d) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z paneli fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej do 500kW zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) gospodarki odpadami poprzez prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi i obowiązującym gminnym programie gospodarki odpadami;
- 6) telekomunikacji poprzez dopuszczenie budowy i rozbudowy sieci i urządzeń telekomunikacyjnych w układzie przewodowym i bezprzewodowym przy zachowaniu warunków zgodnie z przepisami odrębnymi jako inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) energetyki ciepłej poprzez:
- a) bazowanie na indywidualnych i lokalnych źródłach ciepła,
 - b) docelowe stosowanie paliw niskoemisyjnych jako źródeł zaopatrzenia w ciepło (np. gaz, olej opałowy, biomasa itp.) – zmiany struktury zużycia nośników energii z węgla na gaz ziemny lub zastosowanie innych paliw niskoemisyjnych jako źródeł zaopatrzenia w ciepło,
 - c) remonty systemów ogrzewania oraz termomodernizację (istniejących) budynków;
- 8) zaopatrzenia w gaz poprzez:
- a) realizację sieci gazowej wraz z możliwością jej konserwacji, remontów i wdrażania

najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń, a następnie poprzez jej rozbudowę w oparciu o systemy istniejące,

- b) dopuszcza się wykorzystywanie zbiorników na gaz płynny;
- 9) w zakresie sieci systemu melioracji wodnej ustala się:
 - a) zachowanie istniejącego systemu melioracji wodnej, a w przypadku konieczności jego naruszenia lub powstania kolizji z planowanymi inwestycjami, należy zastosować rozwiązania zastępcze z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - b) dopuszcza się realizację nowych elementów systemów melioracji wodnej, w zależności od potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) minimalna średnica sieci gazowych $\varnothing 25$ mm.
2. Na obszarach objętych zmianą planu dopuszcza się przebudowę sieci infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób, który nie wykluczy możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem.
3. Przy zagospodarowaniu obszarów objętych zmianą planu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej (w tym nie wskazanej na rysunkach zmiany planu), poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowania obiektów od tych sieci; w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania terenu.

Rozdział 13

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów § 27.

Na obszarach objętymi zmianą planu nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 14

Zasady lokalizacji inwestycji celu publicznego § 28.

W granicach zmiany planu zezwala się na realizację inwestycji celu publicznego z zakresu urządzeń infrastruktury technicznej oraz łączności, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami zmiany planu.

Rozdział 15.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości § 29.

Ustala się stawki procentowe, na podstawie których określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu, w wysokości:

- 1) 20% - dla terenów oznaczonych symbolem RM;
- 2) 20% - dla terenów oznaczonych symbolem RM,RU;
- 3) 20% - dla terenów oznaczonych symbolem MN;
- 4) 20% - dla terenów oznaczonych symbolem MN,U;
- 5) 20% - dla terenów oznaczonych symbolem U;
- 6) 20% - dla terenów oznaczonych symbolem US;
- 7) 30% - dla terenów oznaczonych symbolem MW,U;
- 8) 30% - dla terenów oznaczonych symbolem P,U;
- 9) 1% - dla pozostałych terenów.

Rozdział 16.
Przepisy końcowe

§ 30.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wysokie.

§ 31.

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

Przewodniczący Rady

Załącznik Nr 25
do Uchwały Nr
Rady Gminy Wysokie
z dnia

**ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY GMINY WYSOKIE**

**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Gminy Wysokie**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Gminy Wysokie stwierdza, że w okresie wyłożenia projektu dokumentu do publicznego wglądu oraz w okresie 14 dni po wyłożeniu, przewidzianym na składanie uwag, do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie oraz prognozy oddziaływania na środowisko,

Przewodniczący Rady

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie
Projekt

Załącznik Nr 26
do Uchwały Nr
Rady Gminy Wysokie
z dnia

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

Przewodniczący Rady

Uzasadnienie

do Uchwały Nr.....Rady Gminy Wysokie z dnia w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie

1. Wstęp

Przedmiotowa zmiana planu stanowi realizację Uchwały Nr XIX/135/2020 Rady Gminy Wysokie z dnia 18 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie.

Na obszarach objętych zmianą planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr X/54/03 Rady Gminy Wysokie z dnia 4 września 2003 r. z późniejszymi zmianami. Sporządzona zmiana planu po wejściu w życie spowoduje utratę ważności dotychczas obowiązującego planu w części znajdującej się w granicach obszarów objętych niniejszą uchwałą. Opracowanie przedmiotowej zmiany planu podyktowane jest koniecznością zaktualizowania lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego dla terenów, w oparciu o określoną politykę przestrzenną w gminie, zawartą w obowiązującym dokumencie studium, a przede wszystkim koniecznością stworzenia możliwości lokalizacji terenów, które pozwolą na zaspokojenie potrzeb inwestycyjnych w gminie. Obszary objęte zmianą planu stanowią fragmenty przestrzeni zarówno z kształtującą się już zabudową, jak i przestrzeni niezurbanizowanej, jednak o korzystnych układach komunikacyjnych dla funkcjonowania ww. terenów. Nowe inwestycje, realizowane w ramach delegacji uchwały inicjującej zmianę planu, przyczynią się do zaspokojenia potrzeb inwestycyjnych miejscowej ludności.

Granice opracowania obejmują wyznaczone w Studium: tereny zabudowy rozproszonej, tereny zabudowy wiejskiej z usługami podstawowymi, tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami, centrum ośrodka gminnego, tereny rozwojowe ośrodka gminnego, tereny zabudowy o zwiększonej aktywności gospodarczej (usługi, przedsiębiorczość gosp.) - pasma aktywności, tereny usług publicznych, komercyjnych i administracji, ośrodek obsługi rolnictwa, tereny przemysłu, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług, tereny obiektów przemysłowych, składów, magazynów, tereny urządzeń elektroenergetycznych i ciepłowniczych - biogazownia.

Zmiana planu miejscowego będąca przedmiotem niniejszej uchwały precyzuje i uszczegóławia kierunki rozwoju struktury przestrzennej wynikające ze studium, uwzględnia zalecane wskaźniki, zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej, a także zasady ochrony walorów środowiskowych, kulturowych i krajobrazowych opracowania. W związku z powyższym należy stwierdzić, że spełnione zostały wymogi wynikające z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa, a przedmiotowa zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń obowiązującego studium gminy Wysokie.

Przedmiotowa zmiana planu miejscowego w granicach wskazanych na załącznikach graficznych sporządzana została w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), zatem uznać należy, że spełnione zostały wymogi wynikające z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

Rysunki zmiany planu zostały opracowane w skali 1:1000, zgodnie z wymogami art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z §5 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1) **Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w §8 części opisowej uchwały jak i również na załącznikach graficznych. Na rysunkach zmiany planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. §9 zmiany planu zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w Rozdziale 8 przedmiotowej uchwały znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów.

Zmiana planu miejscowego realizuje dyspozycje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie w zakresie wyznaczonych w tym dokumencie kierunków rozwoju obszaru. Studium jest dokumentem planistycznym określającym politykę zagospodarowania przestrzennego gminy sporządzanym dla jej całego obszaru. Pełni ono rolę koordynacyjną w programowaniu rozwoju gminy ustalonego w Strategii rozwoju gminy, a także przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, bądź jego zmian. Studium nie jest przepisem prawa miejscowego. Studium określa w sposób ogólny politykę przestrzenną i lokalne zasady zagospodarowania na terenie gminy. Z założenia ma być ono aktem elastycznym, który stwarzając nieprzekraczalne ramy dla swobody planowania miejscowego pozwala na maksymalne uwzględnienie warunków i potrzeb lokalnych przy tworzeniu regulacji planów miejscowych. Poprzez studium władze miejscowe podejmują podstawowe ustalenia w zakresie polityki przestrzennej, tak aby były one zgodne z interesem publicznym. Studium stanowi zasady polityki przestrzennej gminy i nie należy interpretować rysunku Studium, jako ścisłego wyznacznika granic. Linie rozgraniczające terenów zostały uściśnione w planie miejscowym, zgodnie z zasadami określonymi w Studium, przy jednoczesnym dostosowaniu rozwiązań szczegółowych do bieżących uwarunkowań, potrzeb oraz wniosków wynikających z uzgodnień, opinii i analiz. Powyższe, w ramach kształtowania ładu przestrzennego, znalazło odzwierciedlenie w przedmiotowym projekcie, w przyjętych rozwiązaniach planistycznych, zgodnie z kierunkami i zasadami kształtowania terenów zabudowanych, poprzez wspieranie rozwoju różnych form pozarolniczej działalności produkcyjnej i usługowej.

W studium określono trzy strefy o zróżnicowanych sposobach zagospodarowania:

A – ośrodek gminny,

B – strefa aktywnej gospodarki rolnej z pasami aktywności gospodarczej,

C – strefa rozwoju turystyki i odpoczynku.

Dodatkowo w każdej ze stref wyznaczono tereny funkcjonalne.

W ramach wyznaczonej w studium strefie **B-1 Pasma aktywizacji gospodarczej**, zgodnie z ustalonymi kierunkami rozwoju wskazuje się:

- zachowanie istniejącej zabudowy,
- rozwój usług publicznych i komercyjnych, obsługi rolnictwa, małej i średniej przedsiębiorczości, obsługi komunikacji itp.
- konieczność uporządkowania zabudowy.

W strefie **B-1** znajdują się wyznaczone w projekcie zmiany planu tereny zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej;

Strefa **B-2 Tereny zabudowy wiejskiej** przewiduje:

- realizację zabudowy o charakterze wiejskim (zagrodowa i jednorodzinna) z

elementarnymi usługami publicznymi i komercyjnymi.

- wykorzystanie istniejących obiektów i rezerw terenowych dla wprowadzenia funkcji usługowej i gospodarczej.

Ponadto, zgodnie z kierunkami i zasadami kształtowania terenów zabudowy zapisanymi w tekście Studium przewiduje się m.in.: zachowanie istniejących zasobów mieszkaniowych, zabudowy wielorodzinnej, jednorodzinnej i zagrodowej z możliwością uzupełnień i modernizacji, skupienia zabudowy poprzez uzupełnianie i koncentrację istniejących układów przestrzennych, wszelkie budownictwo powstawać powinno w terenach skupionej zabudowy, w jej enklawach lub bliskim sąsiedztwie, wyznaczanie terenów, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wynikającą z potrzeb zaspokajania społecznych potrzeb mieszkaniowych.

Wyznaczone w projekcie zmiany planu miejscowego tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczone symbolami MW,U stanowią uzupełnienie ukształtowanej struktury gminy. Teren 1MW,U położony w obrębie Nowy Dwór stanowi rozszerzenie funkcjonalne terenów zainwestowanych, które znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie i są w obowiązującym planie miejscowym przeznaczone pod zabudowę wielorodzinną o niskiej intensywności (MW). Natomiast, teren oznaczony w projekcie zmiany planu symbolem 2MW,U (obręb Maciejów Stary), w którym zlokalizowana jest dawna szkoła, obecnie budynek mieszkalny, Gmina Wysokie planuje przeznaczyć do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców o niskich dochodach. W ramach tego terenu mają powstać lokale socjalne stanowiące zasoby mieszkaniowe gminy. Efekt takich rozwiązań zapobiega rozpraszaniu zabudowy, stanowiąc jednocześnie o kontynuacji funkcji.

Celem regulacji przyjętych w zmianie planu jest utrzymanie zasad zagospodarowania istniejących i nowych terenów inwestycyjnych i wytyczenie zasad zagospodarowania dla różnego rodzaju procesów inwestycyjnych, w szczególności dla terenów mieszkaniowych, usługowych i produkcyjnych. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w zmianie planu wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Zmiana planu miejscowego w §9 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a w §11 określone zostały zasady kształtowania krajobrazu. Zagadnienie w zakresie walorów architektonicznych i krajobrazowych zostało uregulowane również ustaleniami dotyczącymi zasad zagospodarowania i warunkami zabudowy terenu zawartymi w Rozdziale 8, a także ustaleniami §10 uchwały dotyczącymi zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytu krajobrazowego, gdyż tego typu audyt dla województwa lubelskiego nie został dotychczas sporządzony. Zmiana planu zawiera szereg ustaleń służących ochronie walorów krajobrazowych i ich kształtowaniu, choć ostateczny efekt i ewentualne zmiany krajobrazowe związane z realizacją nowych obiektów budowlanych zależne będą od standardów i form architektonicznych zabudowy, a także jakości jej wykonania. Zmiana planu stwarza warunki prawne dla porządkowania, estetyzacji i wzbogacenia przestrzeni pod względem krajobrazowym. Na obszarze objętym zmianą planu miejscowego nie występują obszary przestrzeni publicznej wskazywane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, ale w §13 ustalone zostały zasady kształtowania przestrzeni publicznej.

3) Wymagania ochrony środowiska i przyrody, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Wymóg ten został spełniony poprzez regulacje zawarte w §10 projektu uchwały. W celu zachowania ww. wymagań w ustaleniach zmiany planu sformułowano zasady ochrony środowiska i przyrody wraz z wymogami ochrony krajobrazu. Ustalania zmiany planu przyczyniają się do zachowania podstawowych zasobów naturalnych obszarów - zasobów wodnych. Obszary objęte zmianą planu znajdują się poza formami ochrony przyrody objętymi ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych.

Po przeanalizowaniu obowiązującego na terenie gminy Wysokie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie przyjętego Uchwałą Nr X/54/03 Rady Gminy Wysokie z dnia 4 września 2003 r. z późniejszymi zmianami oraz ewidencję gruntów ustalono, że:

- wyznaczone w projekcie zmiany planu tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami 1U i 2U, położone w obrębie ewidencyjnym Józefin, zgodnie z obowiązującym na terenie gminy miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przeznaczone są pod tereny urządzeń obsługi komunikacji (KS),
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczony na rysunku projektu zmiany planu symbolem 3MN,U położony w obrębie Nowy Dwór stanowi obecnie zgodnie z obowiązującym planem miejscowym w części tereny usług gastronomii oraz usług turystyki,
- teren sportu i rekreacji oznaczony na rysunku projektu zmiany planu symbolem 1US położony w obrębie Wysokie ograniczony jest do gruntów rolnych w klasie bonitacyjnej IVa,
- teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczony na rysunku projektu zmiany miejscowego planu symbolem 5P,U (obręb Nowy Dwór) stanowi część wyznaczonego w zmianie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie przyjętego uchwałą Nr IX/36/2011 z dnia 15 września 2011 r. terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny urządzeń elektroenergetycznych i ciepłowniczych – biogazownia,
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczony na rysunku projektu zmiany planu symbolem 10MN,U położony w obrębie Wysokie stanowi obecnie w części teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (4MN) i teren drogi wewnętrznej (KDw) wyznaczone w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie przyjętego Uchwałą Nr IX/36/2011 z dnia 15 września 2011 r. oraz w części teren usług sportu i wypoczynku (US),
- teren zabudowy usługowej oznaczony w projekcie zmiany planu miejscowego symbolem 5U (obręb Wysokie), w obowiązującym planie miejscowym przeznaczony jest już na cele nierolnicze – teren zabudowy mieszkaniowej oznaczony symbolem MN.

Zatem, zgodnie z procedurą sporządzania planu określoną w art. 17 ust. 6 lit. c) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie stwierdzono konieczności występowania z wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze. Nie stwierdzono także konieczności wystąpienia do Marszałka Województwa Lubelskiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niebędących własnością Skarbu Państwa na cele nieleśne

oraz do Ministra Środowiska w zakresie gruntów leśnych będących własnością Skarbu Państwa.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Zmiana planu miejscowego w §12 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej. Ustalenia sformułowano w oparciu o wytyczne konserwatorskie dotyczące regulacji planistycznych. Uwzględniono zapisy w zakresie obszaru wpisanego do rejestru zabytków woj. lubelskiego, obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz występujących w granicach opracowania zmiany planu stanowisk archeologicznych, obejmując je ochroną. Jednocześnie zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących zagadnień w zakresie w zakresie terenów i obiektów objętych ochroną, jako dobra kultury współczesnej, gdyż takowe nie występują na obszarze objętym ustaleniami zmiany planu miejscowego.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami

Zmiana planu miejscowego w §10 zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Na terenach objętych zmianą planu, uciążliwości wynikające z zagospodarowania terenów nie mogą przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a uciążliwość w zakresie hałasu, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód, nie mogą powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. Zakazuje się lokalizowania inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Sporządzona zmiana planu miejscowego nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. W §25 odniesiono się do regulacji dotyczących wydzielania miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Zmiana planu w swoich granicach opracowania nie obejmuje dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu. Zasady lokalizacji miejsc do parkowania określone są względem wprowadzonej funkcji terenu i potrzeb. Stopień realizacji potrzeb osób niepełnosprawnych zależeć będzie od rodzaju realizowanej zabudowy. §22 zawiera ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych. W granicach obszarów objętych zmianą planu nie występują udokumentowane złoże objęte ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi, ani obszary szczególnego zagrożenia powodzią i zagrożenia osuwania się mas ziemnych, nie występują także krajobrazy priorytetowe określane w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Wymóg ten został spełniony poprzez przeznaczenie pod określoną formę zabudowy, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie. Zmiana planu miejscowego została opracowana zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z

przepisami wykonawczymi, dlatego jej treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenów, dla których została ona sporządzana. Jednak zawarte w Rozdziale 8 zmiany planu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie”. Realizacja ustaleń zmiany planu zapewni zachowanie ładu przestrzennego. Zmiana planu dopuszcza realizację zadań z zakresu zadań własnych gminy, polegających na budowie i rozbudowie infrastruktury technicznej. Dla części przedmiotowych terenów nastąpi wzrost wartości nieruchomości, który przełoży się na korzyści krótkoterminowe wynikające z możliwości pobrania opłaty planistycznej w przypadku sprzedaży nieruchomości przed upływem 5 lat po uchwaleniu zmiany planu. Sporządzona zmiana planu miejscowego i jej realizacja przyniesie gminie korzyści długoterminowe w postaci utrzymania wpływów z podatku od nieruchomości.

7) Prawo własności

W granicach obszaru objętego zmianą planu znajdują się grunty należące zarówno do gminy jak i osób prywatnych. Ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczają granice korzystania z rzeczy, stanowią podstawę do ograniczenia swobody w wykonywaniu prawa własności (art. 140 Kodeksu cywilnego), co nie narusza konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności. W projekcie zmian planu miejscowego linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały określone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. W zmianie planu uwzględniono warunki inwestowania, korzystne dla inwestora m.in. rozszerzenie katalogu zabudowy dopuszczanej do realizacji.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W granicach opracowania zmiany planu nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.

9) Potrzeba interesu publicznego

Zmiana planu miejscowego w §25 i §26 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego, a §28 określa zasady dotyczące lokalizacji inwestycji celu publicznego. Zmiana planu poprzez swoje zapisy odnoszące się m.in. do ochrony gruntów rolnych, zapobieganie rozpraszaniu zabudowy, poprzez zapisy dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, daje szanse na utrzymanie charakteru przestrzeni, podniesienie jej walorów. Zmiana planu miejscowego tym samym nie narusza interesu publicznego.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Zmiana planu miejscowego w §25 i §26 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W zmianie planu nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Wymóg ten dotychczas został spełniony poprzez ogłoszenie w prasie oraz obwieszczenie zamieszczone na stronie internetowej gminy, w Biuletynie Informacji Publicznej i na tablicach ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia ww. zmiany planu miejscowego, a także zapewnienie możliwości składania wniosków do przedmiotowej zmiany planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres Urzędu Gminy, w trybie art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Równocześnie, obok zagwarantowania udziału społeczeństwa w procedurze sporządzenia zmiany planu miejscowego wynikającej z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zagwarantowano udział społeczeństwa w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, wypełniając tym samym wymogi ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Wójt Gminy Wysokie ogłosił o wyłożeniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu oraz o dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu oraz w prognozie oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu o wyłożeniu Wójt Gminy zamieścił informację o możliwości składania uwag do wyłożonego projektu. Uwagi będą mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Na czas wyłożenia do publicznego wglądu, projekt zmiany planu zostanie zamieszczony na BIP-ie Urzędu Gminy.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wymóg ten został spełniony poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu zmiany planu miejscowego. Na każdym etapie sporządzania zmiany planu miejscowego będzie zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu zmiany planu miejscowego zostanie również przygotowana do przekazania do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania zmiany planu miejscowego.

13) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Zapisy zmiany planu zawarte w §10 i §26 zapewniają ochronę wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem oraz regulują zapewnienie zaopatrzenia w wodę.

14) Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych z uwzględnieniem wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy

Ustalenia przyjęte w zmianie planu równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. Ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, co zostało spełnione poprzez

poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu zmiany planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu zmiany planu miejscowego zapewniona zostanie możliwość udziału społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do przedmiotowego dokumentu oraz poprzez możliwość zapoznania się z projektem w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu, a także poprzez udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych w nim rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu zmiany planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia zmiany planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Została również przygotowana prognoza oddziaływania zmiany planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planowanego przeznaczenia na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zostanie też poddana zaopiniowaniu i publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia dokumentów do publicznego wglądu.

3. Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy z uwzględnieniem wymagań określonych w art. 1 ust. 4 ustawy

Tereny przeznaczone dla sytuowania nowej zabudowy określone zmianą planu wyznaczone zostały w oparciu o walory ekonomiczne i położenie w obszarze istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Granice terenów objętych zmianą planu stanowią fragmenty przestrzeni z kształtującą się już zabudową. Tereny dotychczas niezabudowane będą stanowiły ich rozwinięcie i uzupełnienie. Uwarunkowania i skutki ekonomiczne zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych. W nawiązaniu do powyższego:

- 1) Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego zostało spełnione w wyniku braku konieczności planowania nowego układu drogowego, a z uwzględnieniem wyłącznie istniejącego układu komunikacyjnego stanowiącego drogi publiczne, dla których ranga i znaczenie drogi, a także odpowiednie klasy techniczne, zostały określone na podstawie stanu istniejącego z uwzględnieniem obowiązującego w tym zakresie dotychczasowego planu miejscowego i przepisów odrębnych. Obszary objęte zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położone są w zasięgu istniejącej sieci komunikacyjnej, transportu publicznego samochodowego oraz infrastruktury technicznej. Przedmiotowa zmiana planu miejscowego nie wpływa zatem na weryfikację dotychczasowego układu komunikacyjnego, szczególnie w zakresie dróg publicznych wyznaczonych jako zrealizowane i istniejące, a wpływa wyłącznie na uporządkowanie zapisów dotyczących istniejącej zabudowy. W ten sposób zapewniono optymalne wykorzystanie dróg przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy. Zgodnie z wymogami efektywności wykorzystania przestrzeni, a zarazem zminimalizowania kosztów transportochłonności obsługi komunikacyjnej zmiana planu stwarza warunki do uzupełniania zabudowy w obszarach zabudowy istniejącej oraz zabudowy planowanej w terenach mających dostęp do istniejących dróg publicznych. W takich sytuacjach koszty związane z obsługą komunikacyjną zabudowy istniejącej uzupełnianej nową zabudową są zminimalizowane i mogą wynikać np. z ewentualnej modernizacji dróg istniejących lub modernizacji czy uzupełniania infrastruktury technicznej.

- 2) Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – zmiana planu zapewnia dla nowej zabudowy dobrą dostępność do istniejącej sieci transportu zbiorowego poprzez istniejące ciągi komunikacyjne.
- 3) Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - w przypadku przedmiotowej zmiany planu, nie występuje konieczność uwzględnienia tego wymogu.
- 4) Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczenie w pierwszej kolejności terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy lub jako jej uzupełnienie. Ponadto uwzględniono dostępność i możliwość uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy

W związku z art. 32 ust. 1 wykonano opracowanie „Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Wysokie w celu oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Wysokie”, w którym dokonano analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Ww. ocena została przyjęta uchwałą Nr XXXVII/270/2022 Rady Gminy Wysokie z dnia 28 września 2022 r. Wyniki analizy wskazują na potrzebę aktualizacji obowiązujących dokumentów planistycznych w dostosowaniu do występujących potrzeb, szans, możliwości rozwojowych oraz zmian obowiązujących wymogów prawnych.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu zmiany planu miejscowego prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż przedmiotowa zmiana planu miejscowego wywoła skutki finansowe dla budżetu gminy, związane z dochodami.

Realizacja ustaleń zmiany planu nie będzie się wiązała z koniecznością poniesienia przez gminę nakładów na rozbudowę infrastruktury technicznej.

Dane zawarte w prognozie skutków finansowych mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do ustalenia orientacyjnych prawdopodobnych konsekwencji finansowych związanych z obowiązywaniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dane i stawki zawarte w prognozie przyjęto orientacyjnie i mogą one podlegać weryfikacji w czasie ze względu na takie czynniki jak poziom inflacji, zmiany koniunktury gospodarczej czy inne zewnętrzne uwarunkowania niezależne od samorządu terytorialnego.

Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych zmianą planu miejscowego, będzie skutkowało dla gminy wieloma korzyściami niefinansowymi. Jednoznaczne określenie przeznaczenia terenów, będą motorem aktywizującym rozwój. Do korzyści z uchwalenia zmiany planu miejscowego należy zaliczyć stworzenie ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

6. Przebieg procedury planistycznej.

Procedura formalnoprawna zostanie przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w zakresie

*Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie
Projekt*

przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

W ramach przeprowadzonej procedury, w odpowiedzi na ogłoszenie i obwieszczenie Wójta Gminy Wysokie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego, wpłynęło 34 wniosków od osób fizycznych, które zostały wzięte pod uwagę w ramach proponowanych rozwiązań planistycznych. Pozyskano także uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lublinie.

Zgodnie z obowiązującym trybem formalnoprawnym, projekt zmiany planu miejscowego został poddany uzgodnieniom i opiniowaniu przez uprawnione organy i instytucje.

Na dalszych etapach sporządzania opracowania Wójt Gminy Wysokie ogłosi o wyłożeniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu oraz o wyznaczonym terminie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu oraz w prognozie oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu o wyłożeniu Wójt Gminy zamieści informację o możliwości składania uwag do wyłożonego projektu.

Opracowana zmiana planu jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej gminy dla przedmiotowych obszarów, w szczególności odzwierciedleniem docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej, tym samym rozwiązania przyjęte w przedmiotowym projekcie nie naruszają ustaleń wynikających z kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie.

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakiemu ma służyć – określa przeznaczenie terenów objętych zmianą planu oraz wskazuje sposoby ich możliwego zagospodarowania. Opracowana zmiana planu zapewnia możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwoli na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój tej części gminy, dla której została ona sporządzona.