



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

---

Lublin, dnia 2 marca 2017 r.

Poz. 888

### UCHWAŁA NR XX/138/2017 RADY GMINY WYSOKIE

z dnia 30 stycznia 2017 r.

#### **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 2016 r., poz. 446 z późniejszymi zmianami), art. 20 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późniejszymi zmianami) oraz uchwały Nr XXXII/166/14 Rady Gminy Wysokie z dnia 04 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie, zmienionej uchwałą Nr V/16/2015 Rady Gminy Wysokie z dnia 24 marca 2015 r. zmieniającą uchwałę 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”, zatwierdzonego uchwałą Nr XXIII/124/2001 Rady Gminy Wysokie z dnia 27 kwietnia 2001r, z późniejszymi zmianami - uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie.

#### **Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 2. 1.** Zmienia się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie, zatwierdzony uchwałą Nr X/54/03 Rady Gminy Wysokie z dnia 4 września 2003 r. z późniejszymi zmianami na obszarach wymienionych w niniejszej uchwale, oznaczonych na załącznikach graficznych do niniejszej uchwały, a także zapisy ustaleń tekstowych ww. uchwały.

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

3. Zmianę planu stanowią:

- 1) ustalenia zmiany planu będące treścią niniejszej uchwały,
- 2) rysunki zmiany planu w skali 1:1000 będące załącznikami od nr 1 do nr 4 do niniejszej uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie, stanowiące załącznik nr 5 do uchwały,
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 6 do uchwały.

4. Tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone są na rysunkach zmiany planu symbolami cyfrowo - literowymi odpowiadającymi funkcji ustanowionej przepisami uchwały.

5. Oznaczenia graficzne na rysunkach zmiany planu w granicach obszarów objętych zmianą, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz symbole cyfrowo-literowe są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

**§ 3. 1.** Przedmiotem ustaleń zmiany planu są:

- 1) tereny powierzchniowej eksploatacji złóż kopalin oznaczone symbolem PG,
- 2) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolem WS,
- 3) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem RM,
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN,
- 5) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem U,
- 6) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczone symbolem RU,
- 7) tereny rolnicze oznaczone symbolem R,
- 8) tereny zalesień oznaczone symbolem RL,
- 9) tereny infrastruktury technicznej – urządzenia zaopatrzenia w wodę (ujęcie wody) oznaczone symbolem W,
- 10) tereny dróg publicznych oznaczone symbolem KD,
- 11) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem KDW,
- 12) zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w pkt. 1 - 11,
- 13) zasady obsługi komunikacyjnej,
- 14) zasady zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną,
- 15) zmiany zapisów ustaleń tekstowych w uchwale Nr X/54/03 Rady Gminy Wysokie z dnia 4 września 2003 r.

2. Dla terenów, o których mowa w § 3 ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

**§ 4. 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) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym w miejscowym planie przeznaczeniu podstawowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
- 3) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu złożone z literowego symbolu oraz numeru wyróżniającego dany teren;
- 4) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie;
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które je uzupełniają lub wzbogacają;
- 8) liniach zabudowy nieprzekraczalnych – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie stanowiące 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;

- 9) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
  - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. daszków, niezadaszonych i zadaszonych tarasów, zewnętrznych schodów i ramp, występów dachowych,
  - c) powierzchni zajmowanej przez obiekty pomocnicze;
- 10) 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;
- 11) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć wszystkie usługi służące zaspokojeniu potrzeb ludności, również podstawowe, nastawione na zysk, z wyjątkiem obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>;
- 12) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które nie kwalifikują się, zgodnie z przepisami odrębnymi, do przedsięwzięć, które mogą potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a także zaliczane w przepisach z zakresu ochrony środowiska do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dopuszczonych przez właściwe organy w oparciu o raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub w oparciu o odstępnie od opracowania raportu;
- 13) uciążliwości - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie ludzi albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza: hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza i zanieczyszczenie powierzchni ziemi oraz wód;
- 14) strefie technicznej – należy przez to rozumieć pas o szerokości określonej 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;
- 15) wód powierzchniowych śródlądowych – należy przez to rozumieć tereny zbiornika wodnego;
- 16) adaptacji – należy przez to rozumieć przystosowanie, dostosowanie, dopasowanie istniejącego zagospodarowania do funkcji z zakresu przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego.

2. Pojęcia, których znaczenie definiują odrębne powszechnie obowiązujące akty prawne, a zostały użyte w niniejszym planie, interpretować należy zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych aktach według stanu prawnego obowiązującego w dniu uchwalenia zmiany planu.

**§ 5.** Ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w zakresie układu funkcjonalno - przestrzennego poprzez podział obszaru objętego zmianą planu na tereny, w ramach których obowiązują określone zasady zagospodarowania, zawarte w ustaleniach szczegółowych;
- 2) w granicach zmiany planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza placu budowy;
- 3) zakazuje się wprowadzania funkcji i zagospodarowania terenu innych niż określone w niniejszej zmianie planu;
- 4) przy realizacji ustaleń zmiany planu należy uwzględnić potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa określone w przepisach odrębnych; w granicach opracowania zmiany planu nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.

**§ 6.** 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,
  - b) w terenach przeznaczonych pod zabudowę zaleca się zachowanie istniejącej wartościowej zieleni,
  - c) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu:

- dla terenów oznaczonych symbolami RM jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej,
  - dla terenów oznaczonych symbolami MN jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- d) tereny nie wymienione w lit. c) nie wymagają ochrony przed hałasem, nie ustala się dla nich dopuszczalnych poziomów hałasu,
  - e) dla poszczególnych terenów obowiązuje zagospodarowanie w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - f) istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu nie może powodować przekroczeń standardów jakości powietrza,
  - g) ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,
  - h) nakazuje się stosowanie dostępnych rozwiązań technicznych i technologicznych eliminujących zagrożenia dla środowiska gruntowo – wodnego i zdrowia ludzi,
  - i) zakazuje się lokalizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) w zakresie ochrony przyrody: tereny objęte zmianą planu znajdują się poza formami ochrony przyrody objętymi ochroną prawną;
  - 3) tereny objęte zmianą planu znajdują się w obrębie jednolitych części wód powierzchniowych: PLRW2000624469 - Giełczewka od źródeł do Radomirki, PLRW200062417449 - Pór do Wierzbówki, PLRW200092417499 - Pór od Wierzbówki do ujścia oraz Jednolitej Części Wód Podziemnych Nr 90, 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) ochrona planistyczna GZWP nr 406 obowiązuje do czasu jego prawnego ustanowienia w drodze rozporządzenia dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej;
    - b) obowiązuje utrzymanie dobrego stanu jednolitych części wód podziemnych oraz osiągnięcie dobrego stanu jednolitej części wód powierzchniowych.

#### § 7. Ustala się zasady kształtowania krajobrazu poprzez:

- 1) podział obszaru objętego zmianą planu na tereny, w ramach których obowiązują określone zasady zagospodarowania, zawarte w ustaleniach szczegółowych, jako elementy przestrzenne wpływające na walory krajobrazowe i walory estetyczno-widokowe;
- 2) uwzględnienie kompozycji zieleni średniej lub wysokiej o charakterze krajobrazowym w zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 3) właściwie przeprowadzoną rekultywację terenu po eksploatacji złóż kopalin.

#### § 8. 1. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:
  - a) na obszarze objętym zmianą planu nie występują obiekty kwalifikujące się do ochrony na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - b) zmianą planu objęty jest teren na którym występuje stanowisko archeologiczne nr 83-83/6-5, w związku z czym prace ziemne prowadzone w obrębie wyznaczonego stanowiska archeologicznego 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 i obiekty objęte ochroną, jako dobra kultury współczesnej:

a) na obszarze objętym zmianą planu nie występują tereny i obiekty kwalifikujące się do ochrony jako dobra kultury współczesnej.

3) Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:

a) jeżeli zostanie znaleziony przedmiot na terenach objętych niniejszą uchwałą, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9.** Ustala się w zakresie kształtowania zasad przestrzeni publicznej obowiązek zagospodarowania terenu i kształtowania nawierzchni dróg i chodników w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

**§ 10.** Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- 1) eksploatacja kruszywa na terenach oznaczonych symbolami 1PG, 2PG i 3PG winna być prowadzona z uwzględnieniem nowoczesnych wymagań technologicznych oraz w sposób minimalizujący wpływ prowadzonego wydobywania na krajobraz;
- 2) sukcesywna etapowa rekultywacja terenów wymienionych w pkt 1) w miarę jak wyrobiska poeksploatacyjne będą stawały się zbędne do celów wydobywczych kruszywa;
- 3) przy realizacji inwestycji na obszarach zmiany planu uwzględnić warunki wynikające z przebiegu ciągów sieci infrastruktury technicznej;
- 4) nakazuje się zachować bezpieczny odstęp od urządzeń elektroenergetycznych przy lokalizacji zabudowy:
  - a) dla linii napowietrznych nN (0,4kV) należy zachować pas terenu (strefy technicznej) o szerokości 5,0 m (po 2,5m od osi linii), a dla linii kablowej nN pas o szerokości 1,0 m (po 0,5m od osi linii),
  - b) dla linii napowietrznych SN (15 kV) należy zachować pas terenu (strefy technicznej) o szerokości 12,0 m (po 6,0 m od osi linii), a dla linii kablowej nN pas o szerokości 2,0 m (po 1,0 m od osi linii);
- 5) w pasach strefy technicznej z infrastrukturą elektroenergetyczną nie wolno sadzić drzew, budować obiektów oraz składować materiałów, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych;
- 6) w strefie ochrony ujęcia wody obowiązują zasady gospodarowania zgodnie z wydaną w tym zakresie decyzją i przepisami odrębnymi.

**§ 11. 1.** Ustala się zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenia w wodę:
  - a) dla obiektów tego wymagających, z systemów wodociągowych zasilanych z ujęć wód podziemnych, poprzez stacje wodociągowe oraz ze studni głębinowych znajdujących się na terenie gminy,
  - b) terenów objętych granicami zmiany planu do celów gaśniczych do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz w zakresie dróg pożarowych zapewniających swobodny dojazd dla jednostek straży pożarnej w przypadku obiektów tego wymagających, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) należy zapewnić możliwość konserwacji, remontów i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz rozbudowy sieci w oparciu o systemy istniejące;
- 2) odprowadzania i oczyszczania ścieków:
  - a) należy zapewnić odprowadzanie ścieków w sposób niepowodujący zagrożenia dla jakości wód podziemnych,
  - b) w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków lub do zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem wywozu do oczyszczalni ścieków,
  - c) obowiązuje docelowo podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej obiektów wyposażonych w zbiorniki bezodpływowe,
  - d) dopuszcza się realizację sieci kanalizacji sanitarnej wraz z możliwością jej konserwacji, remontów i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz rozbudowy sieci w oparciu o systemy istniejące;
- 3) odprowadzania wód opadowych:

a) tereny nieutwardzone stanowią naturalny odbiornik wód opadowych;

4) elektroenergetyki:

- a) zagospodarowanie terenu należy wykonać w sposób niekolidujący z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi,
- b) usunięcie kolizji istniejących urządzeń elektroenergetycznych z planowanym z planowanym zagospodarowaniem terenu odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) wykonanie potrzebnych obostrzeń oraz ochrony przeciwporażeniowej na napowietrznych sieciach elektroenergetycznych w miejscach skrzyżowań tego wymagających, odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) przyłączenie do sieci elektroenergetycznej planowanych obiektów (nieruchomości) lub zwiększenie mocy elektrycznej do istniejących, nastąpi zgodnie z ustawą Prawo energetyczne,
- e) dla potrzeb przyłączenia nowych odbiorców, wzrostu zapotrzebowania na moc i energię elektryczną, modernizacji istniejących sieci elektroenergetycznych, dopuszcza się możliwość budowy linii średniego napięcia oraz stacji transformatorowych,
- f) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki,
- g) budowa wewnątrzowych stacji transformatorowych, winna być zlokalizowana na gruncie o uregulowanym stosunku prawnym w miejscu określonym m.in. wymogami technicznymi, z dostępem od drogi i możliwością dojazdu sprzętu ciężkiego,
- h) lokalizację elektroenergetycznych linii kablowych wraz ze złączami realizować w pasach technologicznych o szerokości min. 1 m.,
- i) dopuszcza się remonty i przebudowę istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych w tym przebudowę linii napowietrznych na kablowe oraz zmianę przebiegu linii elektroenergetycznych;

5) w energię cieplną i gaz:

- a) ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz z systemu gazowniczego, przy budowie układu przesyłowego,
- b) dopuszcza się możliwość konserwacji, modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz rozbudowę sieci w oparciu o systemy istniejące,
- c) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, w tym strefy kontrolowane od sieci gazowych, określają odrębne przepisy;

6) sieci telekomunikacyjnej:

- a) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci i urządzeń telekomunikacyjnych w układzie przewodowym i bezprzewodowym, przy zachowaniu warunków zgodnie z przepisami odrębnymi jako inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;

7) gospodarki odpadami:

- a) gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w dostosowaniu do rodzaju prowadzonej działalności;

8) urządzeń melioracyjnych:

- a) w terenach objętych zmianą planu dopuszcza się przebudowę, remonty lub budowę nowych urządzeń melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych z obsługą terenów objętych zmianą planu w sposób, który nie wykluczy możliwości zagospodarowania tych terenów zgodnie z ustaleniami planu.

3. Przy zagospodarowaniu obszarów objętych zmianą planu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej (w tym nie wskazanej na rysunku 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.

4. Na terenach objętych zmianą planu dopuszcza się przebudowę sieci infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób, który nie wykluczy możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem.

**§ 12. 1.** W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów objętych zmianą planu ustala się:

1) z istniejącego układu drogowego obejmującego:

- a) drogę powiatową nr 2129L (Z) i drogę powiatową nr 2309L (Z) (znajdujące się poza granicami opracowania zmiany planu),
- b) drogę gminną nr 107296L (D).

2. Ustala się ciągi dróg o następujących parametrach:

1) droga gminna w klasie „D” oznaczona symbolem: 107296L o ustaleniach:

a) parametry techniczne drogi:

- szerokość jezdni: 5,0 metrów,
- szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, od 10,0 m do 17,0 m zgodnie z rysunkiem zmiany planu;

b) dopuszcza się realizację chodników;

c) realizacja infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi dopuszczalna wyłącznie za zgodą zarządcy drogi i z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych;

2) droga wewnętrzna oznaczona symbolem: 1KDW o ustaleniach:

a) parametry techniczne drogi:

- szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 metrów oraz ścięcia w obrębie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
- dostępność nieograniczona,

b) ustala się 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,

c) dopuszcza się utwardzanie nawierzchni drogi wewnętrznej;

3) drogi wewnętrzne oznaczone symbolami: 2KDW i 3KDW o ustaleniach:

a) parametry techniczne drogi:

- szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 metrów, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
- dostępność nieograniczona,

b) ustala się 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;

c) dopuszcza się utwardzanie nawierzchni dróg wewnętrznych.

**§ 13. 1.** Podziału lub scalenia i podziału nieruchomości można dokonać wyłącznie w sposób zgodny z ustaleniami niniejszej uchwały w oparciu o przepisy odrębne.

2. Dopuszcza się podział lub scalenie i podział nieruchomości na nowe działki budowlane pod warunkiem, że ich powierzchnia będzie nie mniejsza niż:

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- a) wolnostojącej - min. 800 m<sup>2</sup> przy szerokości frontu działki nie mniejszej niż 18,0 m,
- b) bliźniaczej - min. 600 m<sup>2</sup> przy szerokości frontu działki nie mniejszej niż 14,0 m,
- c) szeregowej - min. 500 m<sup>2</sup> przy szerokości frontu działki nie mniejszej niż 10,0 m;

2) dla terenów zabudowy zagrodowej min. 2000 m<sup>2</sup>, przy minimalnej szerokości frontu działki nie mniejszej niż 25,0m.

3. Wydzielenie działek o mniejszej powierzchni lub szerokości frontu niż wynikające z ust. 2, dopuszczalne jest wyłącznie w przypadku przeznaczenia pod drogi (w tym wewnętrzne oraz ścieżka w obrębie skrzyżowań), lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej lub w celu poprawy warunków zagospodarowania sąsiedniej nieruchomości.

4. Tereny oznaczone symbolami PG, WS, W, U i RU nie wymagają przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

5. Na terenach wymienionych w ust. 4 zachowuje się istniejące podziały prawne nieruchomości wyodrębnione na rysunkach zmiany planu, przy czym dopuszcza się korekty podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących.

**§ 14.** Ustala się zasady i sposoby zagospodarowania terenu lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) na terenach objętych zmianą planu nie występują udokumentowane złoża kopalin;
- 2) na terenach objętych zmianą planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 1WS;
- 3) na terenach objętych zmianą planu nie występują zagrożenia osuwania się mas ziemnych, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami 1PG, 2PG i 3PG przy których osuwania się mas ziemnych mogą wynikać tylko z planowanej eksploatacji; nakazuje się ich ograniczenie zgodnie z zasadami prowadzenia prac wydobywczych oraz przepisami prawa geologicznego i górniczego;
- 4) przeznaczają się na cele nierolnicze grunty rolne objęte zmianą planu, o powierzchni 0,3720 ha, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze; w obrębie obszarów objętych zmianą planu nie występuje konieczność pozyskiwania stosownej zgody na zmianę przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne;
- 5) zasady zagospodarowania terenu ustalono w §17 niniejszej uchwały.

**§ 15.** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenów nie ustala się ich tymczasowego zagospodarowania.

**§ 16.** Zasady dotyczące lokalizacji inwestycji celu publicznego:

- 1) w granicach zmiany planu zezwala się na realizację inwestycji celu publicznego z zakresu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 2.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§ 17. 1.** Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów powierzchniowej eksploatacji złóż kopalin (przedstawionych na załącznikach nr 1 i 2) oznaczonych symbolami **1PG, 2 PG i 3PG**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny powierzchniowej eksploatacji złóż kopalin;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia techniczne, w tym drogi technologiczne;
- 3) zasady prowadzenia eksploatacji złoża:
  - a) obowiązuje uzyskanie koncesji zgodnie z wymogami zawartymi w przepisach odrębnych,
  - b) w ramach terenów ustala się zorganizowanie terenu obsługi technicznej, na którym dopuszcza się lokalizację:
    - obiektów z urządzeniami higieniczno – sanitarnymi, z wywozem ścieków sanitarnych do oczyszczalni ścieków,
    - miejsc zbierania odpadów komunalnych,
    - gruntowych dróg technologicznych,
  - c) należy zabezpieczyć pracujący na złożu sprzęt w taki sposób, aby nie dopuścić do skażenia gruntu substancjami ropopochodnymi,



- d) zabrania się składowania w wyrobisku jakichkolwiek odpadów komunalnych lub przemysłowych,
  - e) eksploatację należy prowadzić w sposób nie powodujący możliwości powstawania nawisów i obrywów skarp,
  - f) wyrobisko eksploatacyjne winno być zabezpieczone i oznakowane tablicami informacyjno – ostrzegawczymi,
  - g) należy pozostawić pasy ochronne zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie normami,
  - h) dopuszcza się przekształcenie powierzchni ziemi w granicach terenu,
  - i) po zakończeniu eksploatacji złoża należy wykonać rekultywację, na podstawie decyzji wydanej w oparciu o obowiązujące w tym zakresie przepisy;
- 4) nie wprowadza się ograniczeń dotyczących wielkości powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) dopuszcza się likwidację istniejącej w terenie zabudowy;
- 6) obsługa komunikacyjna:
- a) dla terenu ozn. symbolem 1PG z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KD-P 2129L (znajdującej się poza obszarem zmiany planu),
  - b) dla terenów ozn. symbolami 2PG i 3PG z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KD-P 2129L (znajdującej się poza obszarem zmiany planu) drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KDW.

**§ 18.** Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu wód powierzchniowych śródlądowych (przedstawionego na załączniku nr 3) oznaczonego symbolem **1WS**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe – zbiornik wodny służący gospodarce rybackiej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: realizacja obiektów i budowli związanych bezpośrednio z funkcjonowaniem zbiornika takich jak: zaporą czołową, budowla zrzutowa, przepławka dla ryb, infrastruktura techniczna;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) wysokość piętrzenia do 2,5 m,
  - b) w obrębie zbiornika dopuszcza się budowę mostków oraz wyspy,
  - c) zakazuje się odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych w obrębie zbiornika,
  - d) z uwagi na położenie zbiornika w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, należy uwzględnić wymagania ochrony przeciwpowodziowej oraz respektować ustalone w przepisach odrębnych zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów lub uzyskać zwolnienie z tych zakazów od właściwego dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
  - e) obowiązuje zabezpieczenie istniejącej w sąsiedztwie infrastruktury technicznej poprzez rozwiązania techniczne, polegające na ograniczeniu podniesienia się wód podziemnych,
  - f) dopuszcza się umieszczenie tablic informacyjnych i reklamowych oraz przestrzenno- architektonicznych elementów informacji, promocji i reklam,
- 4) obsługa komunikacyjna terenu z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KD-P 2309L (znajdującej się poza obszarem zmiany planu).

**§ 19. 1.** Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów zabudowy zagrodowej (przedstawionych na załączniku nr 4) oznaczonych symbolami **1RM, 2 RM i 3RM**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;
- 2) realizacja budynków mieszkalnych, gospodarczych, inwentarskich, garażowych oraz budowli rolniczych pod warunkiem utrzymania uciążliwości projektowanych obiektów w granicach władania terenem przez dysponenta obiektu;
- 3) adaptuje się w terenach ozn. symbolami 1RM i 3RM istniejące budynki w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów i zmiany sposobu użytkowania istniejących

- budynków oraz uzupełnienie zainwestowania terenu; budynki zlokalizowane w terenie ozn. symbolem 1RM niekolidujące z przeznaczeniem i zagospodarowaniem terenu zlokalizowane częściowo pomiędzy linią rozgraniczającą tereny o różnym sposobie zagospodarowania, a nieprzekraczalną linią zabudowy adaptuje się z możliwością ich rozbudowy jedynie poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; w pozostałej części dopuszcza się remont w celu poprawienia estetyki i wartości użytkowej;
- 4) rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynków istniejących musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych, z zastrzeżeniem pkt 5);
  - 5) w istniejących budynkach, których parametry przekraczają ustalone planem wskaźniki dla budynków nowoprojektowanych, dopuszcza się w przypadku robót budowlanych zachowanie tych parametrów;
  - 6) dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub przy granicy działki, pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów dotyczących ochrony przeciwpożarowej oraz prawa budowlanego;
  - 7) udział powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 8) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej;
  - 9) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się do 1,5;
  - 10) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem:
    - a) 1RM - 20,0 metrów od krawędzi jezdni drogi gminnej oraz 12,0 m od terenów wskazanych do zalesienia, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
    - b) 2RM - 15,0 metrów od krawędzi jezdni drogi gminnej, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
    - c) 3RM - 12,0 metrów od krawędzi jezdni drogi gminnej, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
  - 11) nakazuje się, aby cała konstrukcja ogrodzenia znajdowała się w obrębie terenu sąsiadującego z drogami;
  - 12) wymogi wobec budynków mieszkalnych:
    - a) dachy o połaci nachylonych pod kątem od 20° do 45°, z możliwością wprowadzenia naczółków i lukarn,
    - b) maksymalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym trzecia może stanowić poddasze użytkowe,
    - c) maksymalna wysokość budynków – 12,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,
    - d) posadowienie parteru do 1,0 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku;
    - e) okapy o szerokości 50 - 70 cm;
  - 13) przy realizacji budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich obowiązuje:
    - a) wysokość budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych,
    - b) dachy o połaci nachylonych pod kątem od 15° do 45°,
    - c) maksymalna wysokość budynków – 10,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,
    - d) dopuszcza się zwiększenie wysokości dla budynków realizowanych w gospodarstwach specjalistycznych uwarunkowanych prowadzoną produkcją rolniczą;
  - 14) zabudowa w obszarze strefy technicznej pod napowietrzną linią elektroenergetyczną SN 15kV w terenie oznaczonym symbolem 3RM jest możliwa pod warunkiem spełnienia wymagań obowiązujących przepisów; w przypadku likwidacji linii SN 15kV, bądź jej przebudowy polegającej np. na skablowaniu, ulega likwidacji również pas techniczny;
  - 15) realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, warunkuje się zachowaniem procedur określonych w przepisach odrębnych;
  - 16) obowiązuje zagwarantowanie co najmniej 1 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie w formie garażu lub wydzielonego na działce miejsca do parkowania; miejsca do parkowania winny być utwardzone z zaleceniem stosowania płyt ażurowych;

- 17) dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizowanie obiektów małej architektury;
- 18) zaopatrzenie w media wg ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu;
- 19) obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem:
  - a) 1RM – z drogi gminnej oznaczonej symbolem KD-G 107296L oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDW,
  - b) 2RM - z drogi gminnej oznaczonej symbolem KD-G 107296L oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 3KDW,
  - c) 3RM - z drogi gminnej oznaczonej symbolem KD-G 107296L.

2. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (przedstawionego na załączniku nr 4) oznaczonego symbolem **1MN**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi nieuciążliwe nie powodujące negatywnego oddziaływania na funkcję mieszkalną;
- 3) realizacja budynków mieszkalnych, gospodarczych bądź gospodarczo – garażowych;
- 4) lokalizowanie usług nieuciążliwych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego pod warunkiem, iż nie będą przekraczały 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub będą stanowiły parterową zabudowę towarzyszącą;
- 5) udział powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się do 1,2;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy - 15,0 metrów od krawędzi jezdni drogi gminnej, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 9) nakazuje się, aby cała konstrukcja ogrodzenia znajdowała się w obrębie terenu sąsiadującego z drogami;
- 10) wymogi wobec budynków mieszkalnych:
  - a) dachy o połaci nachylonych pod kątem od 20° do 45°, z możliwością wprowadzenia naczółków i lukarn,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym trzecia może stanowić poddasze użytkowe,
  - c) maksymalna wysokość budynków – 12,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,
  - d) posadowienie parteru do 1,0 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku,
  - e) okapy o szerokości 50 - 70 cm;
- 11) przy realizacji budynków gospodarczych bądź gospodarczo - garażowych obowiązuje:
  - a) wysokość budynków – 1 kondygnacja nadziemna,
  - b) dachy o połaci nachylonych pod kątem od 15° do 45°,
  - c) maksymalna wysokość budynków – 6,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu;
- 12) obowiązuje zagwarantowanie co najmniej 1 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie w formie garażu lub wydzielonego na działce miejsca do parkowania; miejsca do parkowani winny być utwardzone z zaleceniem stosowania płyt ażurowych;
- 13) dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizowanie obiektów małej architektury;
- 14) zaopatrzenie w media wg ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu;
- 15) obsługa komunikacyjna z drogi gminnej oznaczonej symbolem KD-G 107296L oraz z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 2KDW i 3KDW.

3. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki terenu zabudowy usługowej (przedstawionego na załączniku nr 4) oznaczonego symbolem **1U**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa (m.in. handel, rzemiosło, gospodarka magazynowa, usługi komercyjne, usługi nieuciążliwe);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz inne obiekty służące realizacji funkcji podstawowej, obsługa komunikacji, zieleni urządzonej, obiekty małej architektury, a także funkcja mieszkalna dla administratora obiektu w formie mieszkania wbudowanego lub budynku wolnostojącego;
- 3) adaptuje się istniejące budynki w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków oraz uzupełnienie zainwestowania terenu;
- 4) rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynków istniejących musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych, z zastrzeżeniem pkt 5);
- 5) w istniejących budynkach, których parametry przekraczają ustalone planem wskaźniki dla budynków nowoprojektowanych, dopuszcza się w przypadku robót budowlanych zachowanie tych parametrów;
- 6) wymogi wobec rozbudowy istniejącego budynku usługowego lub realizacji nowych z zakresu przeznaczenia podstawowego:
  - a) wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym trzecia kondygnacja winna zawierać się w poddaszu,
  - b) maksymalna wysokość budynków – 12,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,
  - c) dachy o połaciach nachylonych pod kątem do 45°, dopuszcza się dachy mansardowe,
  - d) okapy o szerokości 50 - 70 cm;
- 7) wymogi dla obiektów z przeznaczenia dopuszczalnego:
  - a) wysokość – 1 kondygnacja nadziemna,
  - b) maksymalna wysokość budynków – 10,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,
  - c) dachy o połaciach nachylonych pod kątem 15°-45°,
  - d) okapy o szerokości 50 - 70 cm;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się do 1,5;
- 9) udział powierzchni zabudowy maksymalnie do 50% powierzchni działki budowlanej;
- 10) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej;
- 11) nieprzekraczalna linia zabudowy - 15,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 12) realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, warunkuje się zachowaniem procedur określonych w przepisach odrębnych;
- 13) obowiązuje zagwarantowanie miejsc do parkowania w ilości zaspakajającej potrzeby projektowanego przeznaczenia – min. 1 miejsce do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w budynku; dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową obowiązuje, poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania oraz strefami ruchu, wyznaczenie miejsc przeznaczonych na postój pojazdów w liczbie nie mniejszej niż: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 6;
- 14) zaopatrzenie w media według ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu;
- 15) obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej oznaczonej symbolem KD-G 107296L.

4. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu infrastruktury technicznej (przedstawionego na załączniku nr 4) oznaczonego symbolem **1W**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – urządzenia zaopatrzenia w wodę (ujęcie wody);
- 2) adaptuje się istniejące obiekty i urządzenia w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany i remontów;
- 3) dopuszcza się wyłącznie lokalizację nowych obiektów i urządzeń służących ujmowaniu i uzdatnianiu wody;
- 4) w obrębie terenu znajduje się strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody w granicach ogrodzenia;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy - nie ustala się;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy – nie ustala się;
- 7) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 20% powierzchni biologicznie czynnej;
- 8) zakazuje się jakiegokolwiek działalności nie związanej z eksploatacją ujęcia wody;
- 9) wody opadowe z terenu odprowadzić w taki sposób, aby nie mogły przedostać się do urządzeń służących do poboru wody;
- 10) ścieki z urządzeń sanitarnych przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy urządzeniach służących do poboru wody należy szczelnie odprowadzić poza granice strefy ochronnej;
- 11) obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej oznaczonej symbolem KD-G 107296L, drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem 2KDW.

5. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (przedstawionego na załączniku nr 4) oznaczonego symbolem **1RU**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych (do 40 jednostek DJP) i ogrodniczych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz inne obiekty służące realizacji funkcji podstawowej, w tym zaplecze socjalno - administracyjne, a także obsługa komunikacji, zieleń urządzona, obiekty małej architektury;
- 3) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się budynki gospodarcze i garażowe, magazyny, szklarnie, wiaty, zadaszenia, budynki gospodarstw rolnych, budowle rolnicze w tym: zbiorniki na nieczystości zwierzęce, płyty obornikowe oraz inne obiekty budowlane związane z produkcją rolną, chowem i hodowlą, a także usługi handlu związane z przeznaczeniem podstawowym, w tym usługi handlu hurtowego;
- 4) realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, warunkuje się zachowaniem procedur określonych w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5;
  - b) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
  - c) udział powierzchni zabudowy maksymalnie do 50% powierzchni działki budowlanej;
  - d) gabaryty obiektów:
    - maksymalna wysokość zabudowy do 12,0 m,
    - dach o połaciach nachylonych pod kątem do 45°,
  - e) nieprzekraczalna linia zabudowy - 8,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej oraz 12,0 m od terenów wskazanych do zalesienia, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 6) obowiązuje zagwarantowanie miejsc do parkowania w ilości zaspokajającej potrzeby projektowanego przeznaczenia – min. 1 miejsce do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w budynku; dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową obowiązuje, poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania oraz strefami ruchu, wyznaczenie miejsc przeznaczonych na postój pojazdów w liczbie nie mniejszej niż: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 6;

- 7) zaopatrzenie w media według ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu;
- 8) obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej oznaczonej symbolem KD-G 107296L.

-

6. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów rolniczych (przedstawionych na załączniku nr 4) oznaczonych symbolami **1R, 2 R i 3R**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja nowych liniowych urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej;
- 3) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury naziemnej i podziemnej, w tym również nie wskazane rysunkiem zmiany planu;
- 4) utrzymuje się istniejące zadrzewienia śródpolne;
- 5) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 6) dopuszcza się możliwość zalesień i zadrzewień,
- 7) dopuszcza się wyznaczanie i utwardzanie dróg wewnętrznych, służących obsłudze gospodarki rolnej;
- 8) zakazuje się powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych;
- 9) w terenie oznaczonym symbolem 3R zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne - obowiązują ustalenia §8 ust. 1 pkt 1 lit. b).

7. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu zalesień (przedstawionego na załączniku nr 4) oznaczonego symbolem **1RL**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zalesień;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 3) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) obowiązuje dostosowanie drzewostanu do istniejącego na danym terenie typu siedliskowego;
- 6) minimalna odległość sadzonych drzew od linii rozgraniczającej terenu – 3,0 metry.

**§ 20.** W ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie przyjętego Uchwałą Nr X/54/03 Rady Gminy Wysokie z dnia 04 września 2003 r. wprowadza się zmiany:

- 1) w §6 ust. 1 pkt 1) po słowach „MR-k – zabudowy wiejskiej kolonijnej ” dodaje się słowa: „.....i rozproszonej, wskazanej na rysunku planu kolorystycznie bez oznaczenia terenu symbolem”;
- 2) §7 ust. 3 pkt 2) lit. b) tiret pierwsze otrzymuje brzmienie: „grunty rolne I-III klasy bonitacyjnej pochodzenia mineralnego oraz I-III klasy bonitacyjnej pochodzenia organicznego”;
- 3) w §7 ust. 3 pkt 3) lit. a) skreśla się tiret pierwsze: „Giełczew Kolonia – strefa ochrony bezpośredniej 10,0 m, pośredniej 100,0 m”;
- 4) §10 otrzymuje brzmienie:

1. Zabytki wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego.

- 1) Wykaz zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru „A” zabytków nieruchomych województwa lubelskiego:
  - a) kościół paraf. pw. św. Michała Archanioła, w gran. cmentarza parafialnego w miejscowości Wysokie, wpisany pod nr rejestru A/706,
  - b) cmentarz grzebalny (rzymsko - katolicki), wraz z nagrobkami (wg wykazu w karcie cmentarza ) i drzewostanem w miejscowości Wysokie, wpisany pod nr rejestru A/542;
  - c) kościół paraf. polskokat. pw. św. Piotra i Pawła, w gran. Cmentarza kościelnego, wg zał. w miejscowości Maciejów Stary wpisany pod nr rejestru A/416.

- 2) W odniesieniu do zabytków wpisanych do rejestru, działania w zakresie prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych, prowadzenia badań konserwatorskich i badań archeologicznych, przemieszczania zabytku, dokonywania podziałów zabytków, zmiany przeznaczenia lub sposobu korzystania z zabytku, umieszczenia na zabytku urządzeń technicznych, tablic, reklam oraz napisów wymagają uzyskania pozwolenia konserwatorskiego w formie decyzji administracyjnej.
- 3) Prace mogą zostać poprzedzone wydaniem zaleceń konserwatorskich zgodnie z odpowiednimi przepisami odrębnymi.

#### 2. Obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków województwa lubelskiego.

- 1) Wykaz obiektów o wysokich wartościach historycznych i kulturowych, niewpisanych do rejestru zabytków, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków:
- a) budynek mieszkalny d. szkoła w miejscowości Maciejów Stary,
  - b) plebania w zespole kościelnym w miejscowości Wysokie,
  - c) mogiła wojenna pod kopcem z I wojny światowej w miejscowości Giełczew,
  - d) cmentarz grzebalny – narodowy w miejscowości Maciejów Stary,
  - e) cmentarz żydowski w miejscowości Wysokie.
- 2) Pozwolenie na budowę lub rozbiórkę zabytków niewpisanych do rejestru, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, a do czasu jej założenia w odniesieniu do zabytków ujętych w wojewódzkiej ewidencji wymagają uzgodnienia z LWKZ, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### 3. Ochrona archeologiczna.

- 1) Prace ziemne prowadzone w obrębie wpisanych do rejestru stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru. Na badania te należy uzyskać pozwolenie LWKZ. Planowane w obrębie stanowisk archeologicznych zamierzenia inwestycyjne m.in. związane z budową nowych budynków i inwestycji liniowych (drogi, sieci, melioracje, infrastruktura techniczna), którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenia naturalnego ukształtowania – wymagają wcześniejszego uzgodnienia w celu zaleceń konserwatorskich dla przedmiotowej inwestycji.
- 2) W przypadku ujawnienia podczas pozostałych, nienadzorowanych archeologicznie prac ziemnych i budowlanych przedmiotów, które posiadają cechy zabytku archeologicznego, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) §11 ust. 4 pkt 1) lit. b) otrzymuje brzmienie: „lokalizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 12,0 od lasu, za wyjątkiem obiektów bezpośrednio związanych z gospodarką leśną i obsługą turystów”;
- 6) §12 ust. 1 pkt 4) otrzymuje brzmienie: „Dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy z działką sąsiednią lub w odległości 1,5 metra od granicy pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z prawa budowlanego i przepisów przeciwpożarowych”;
- 7) w §15 ust. 2 pkt 2) skreśla się: „Należy ustanowić strefy ochrony pośredniej ujęć wody na zasadach określonych obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi”;
- 8) §17 ust. 1 otrzymuje brzmienie: „Gromadzenie i usuwanie odpadów związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w dostosowaniu do rodzaju prowadzonej działalności”;
- 9) §22 ust. 6 dodaje się pkt 6) w brzmieniu: „Sytuowanie ogrodzeń winno być w liniach rozgraniczających dróg wymienionych w pkt 1) przy zachowaniu warunków widoczności i bezpieczeństwa ruchu, a w przypadku dróg wewnętrznych nie wyznaczonych rysunkiem planu, dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych lub obiektów oraz innych dróg ogólnodostępnych wyodrębnionych ewidencyjnie w odległości nie mniejszej niż 3,0 m od osi drogi;”
- 10) w §25 ust. 3 pkt 19) dodaje się lit. c) w brzmieniu: „możliwość adaptacji na inne usługi publiczne lub komercyjne wg potrzeb;”
- 11) w §25 ust. 3 pkt 24) dodaje się lit. c) w brzmieniu: „możliwość wprowadzenia usług komercyjnych”;

- 12) w §29 ust. 3 pkt 1 lit. b) otrzymuje brzmienie: „UI – remiza strażacka (świetlica, garaże) – możliwość wprowadzenia usług komercyjnych, adaptuje się istniejące budynki w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków oraz uzupełnienie zainwestowania terenu;
- 13) w §29 ust. 3 pkt 1 dodaje się lit. e) w brzmieniu: „U – szkoła – możliwość adaptacji na inne usługi publiczne lub komercyjne wg potrzeb;”
- 14) w §29 ust. 5 pkt 1 otrzymuje brzmienie: „RP – pola uprawne – zachowanie istniejącej zabudowy rozproszonej, w jej istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów i zmiany sposobu użytkowania;”
- 15) w §38 ust. 3 pkt 1 lit. c) otrzymuje brzmienie: „UO – szkoła podstawowa - możliwość adaptacji na inne usługi publiczne lub komercyjne wg potrzeb;”
- 16) w §39 ust. 3 pkt 1) lit. f) otrzymuje brzmienie: „UG,UT – obsługa turystów – mała gastronomia, parking; dopuszcza się możliwość wprowadzenia usług komercyjnych”.

### **Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE**

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

- 1) 30% - dla terenów powierzchniowej eksploatacji złóż kopalin, terenu zabudowy usługowej oraz terenu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i gospodarstwach leśnych i rybackich;
- 2) 20% - dla terenów zabudowy zagrodowej i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) 1% - dla terenów pozostałych.

**§ 22.1.** Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie zatwierdzonego uchwałą Nr X/54/03 Rady Gminy Wysokie z dnia 4 września 2003 r. z późniejszymi zmianami w obszarach wskazanych na załącznikach graficznych.

2. Nowe brzmienie w treści uchwały Nr X/54/03 Rady Gminy Wysokie z dnia 4 września 2003 r. otrzymują ustalenia wymienione w §20.

**§ 23.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wysokie.

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

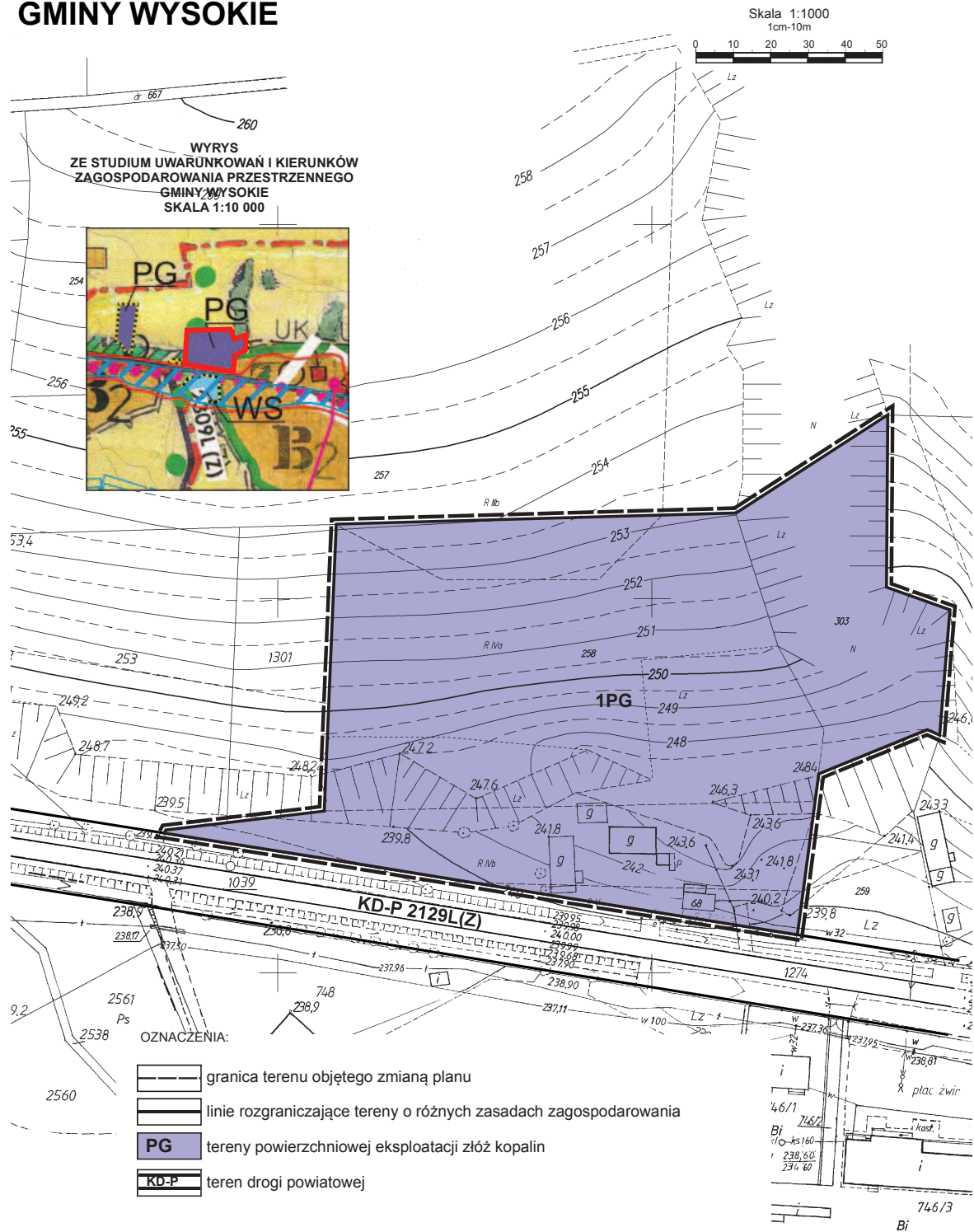
Przewodniczący Rady Gminy  
Wysokie

**Krzysztof Pop**

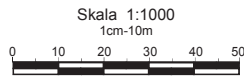


# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WYSOKIE

Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr XX/138/2017  
Rady Gminy Wysokie  
z dnia 30 stycznia 2017 roku

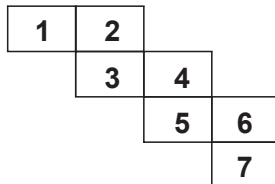


Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr XX/138/2017  
Rady Gminy Wysokie  
z dnia 30 stycznia 2017 roku

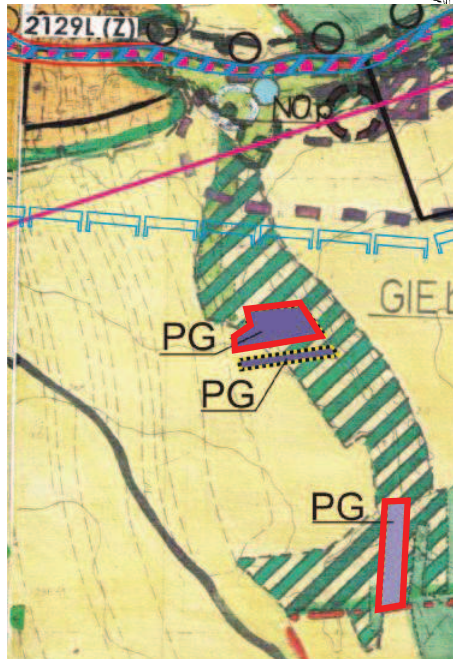


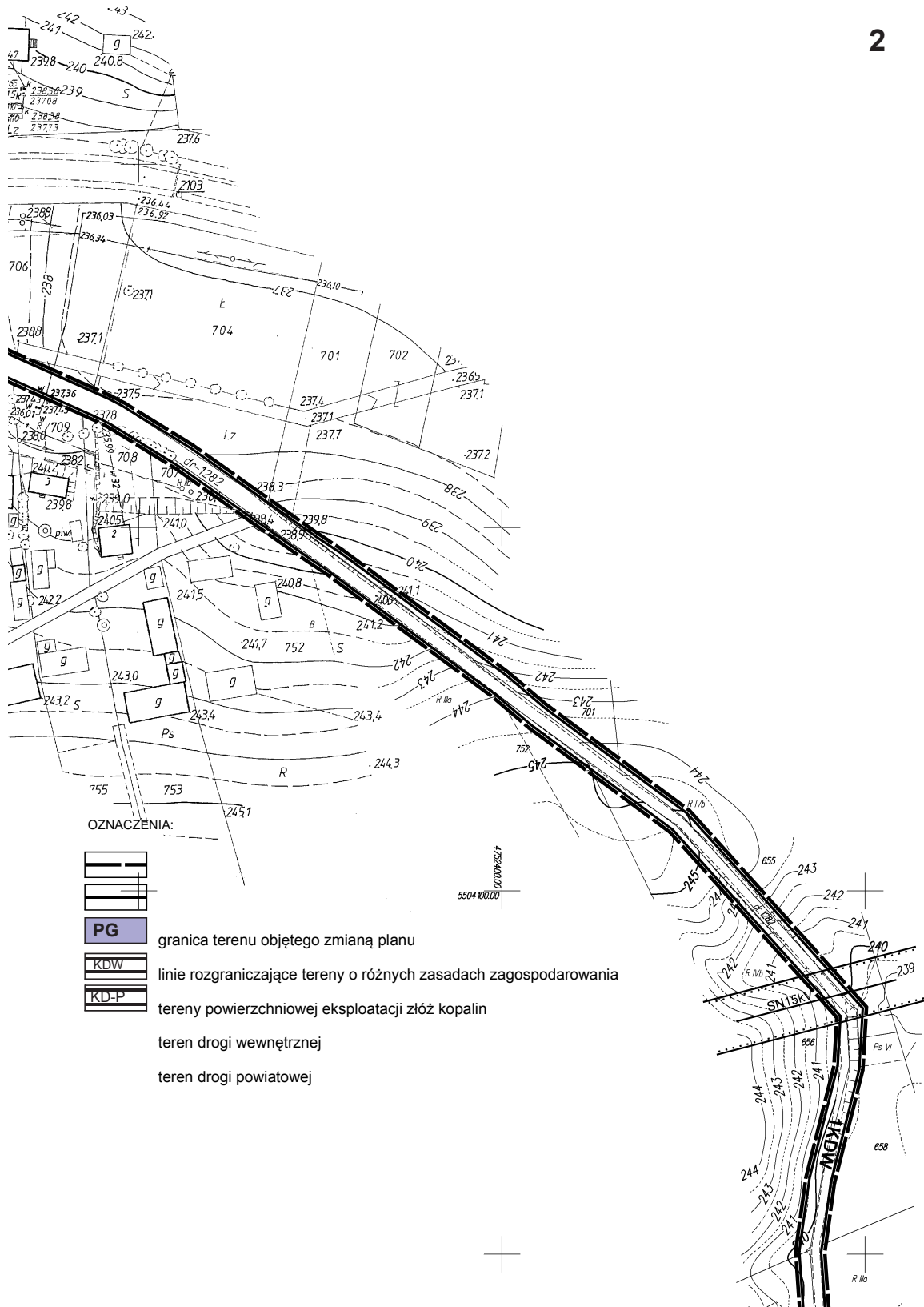
# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WYSOKIE

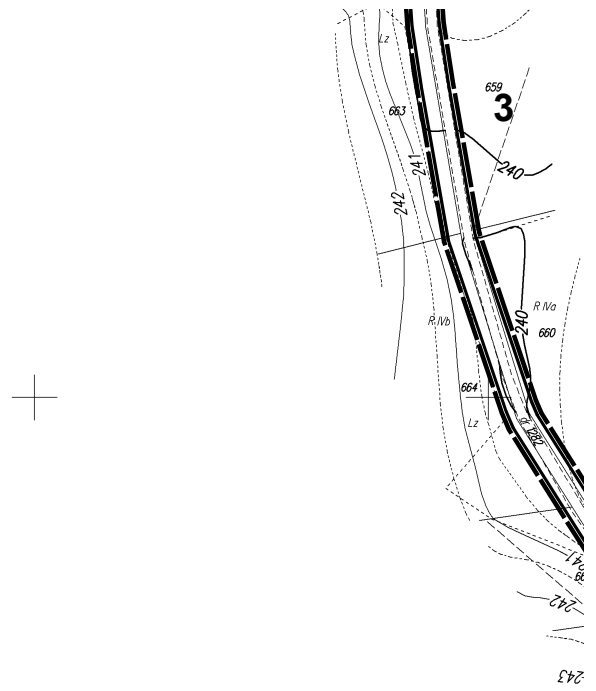
schemat złożenia arkuszy  
załącznika nr 2



WYRYS  
ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY WYSOKIE  
SKALA 1:10 000

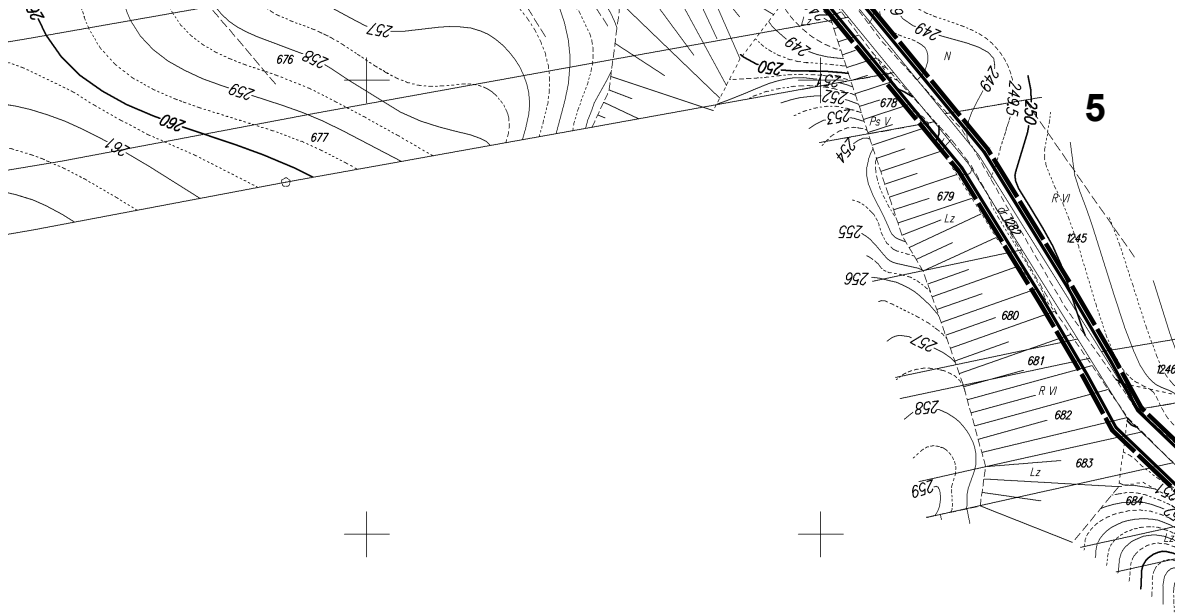


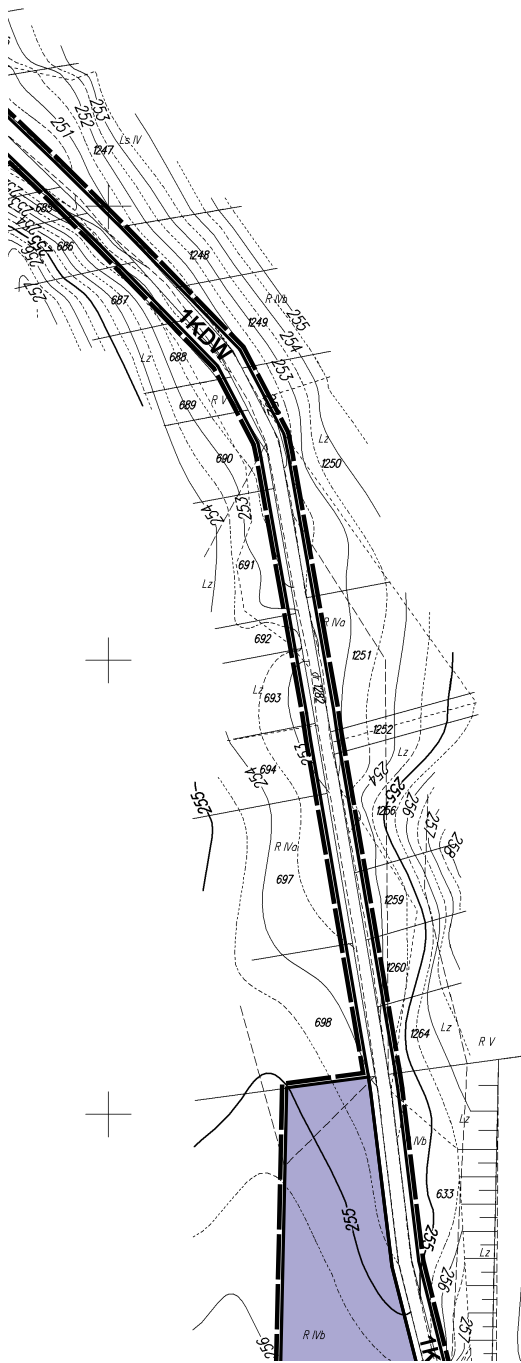




4









7

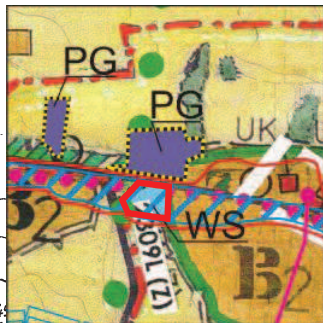


# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WYSOKIE

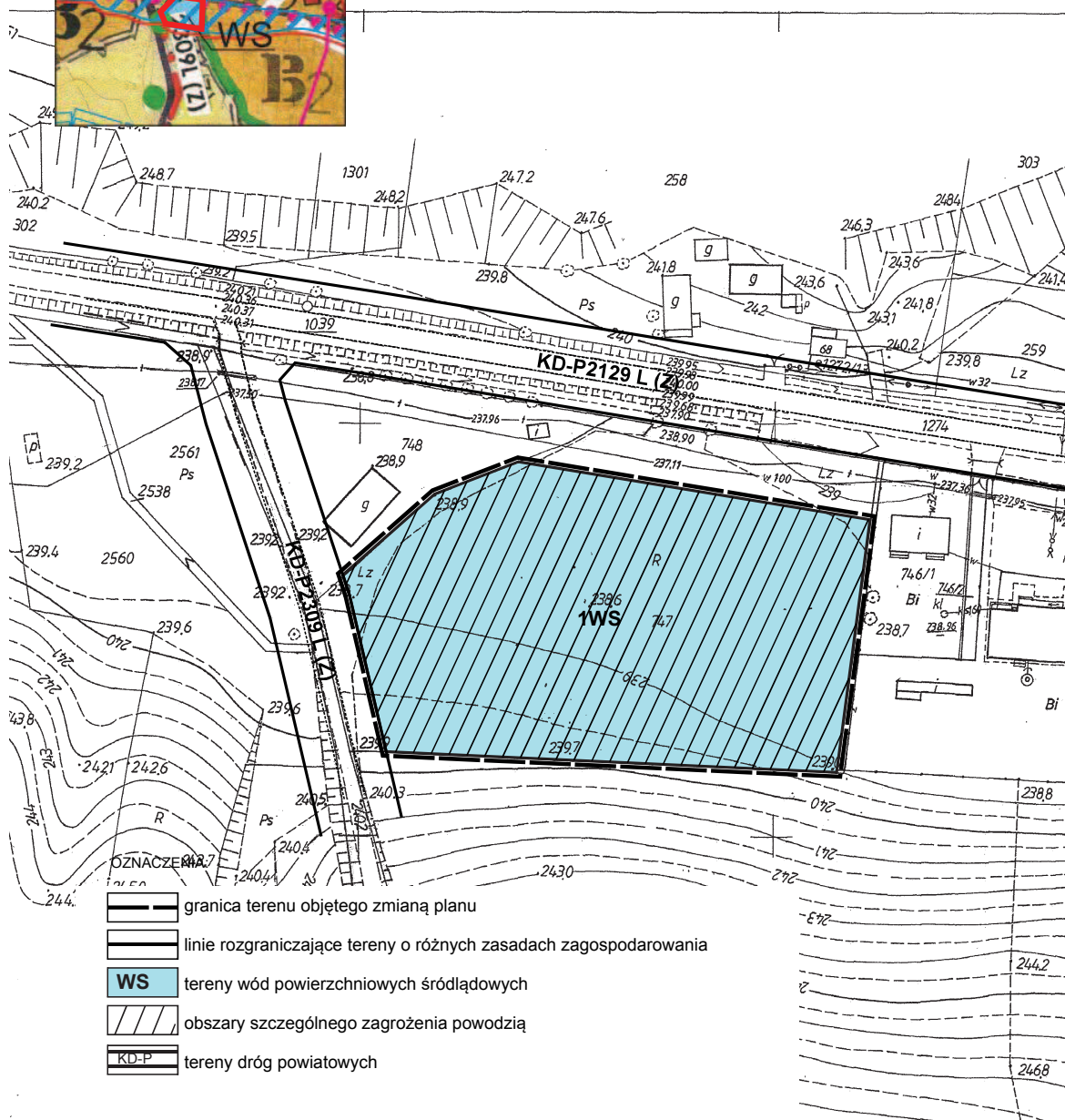
Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr XX/138/2017  
Rady Gminy Wysokie  
z dnia 30 stycznia 2017 roku

WYRYS  
ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY WYSOKIE  
SKALA 1:10 000

Skala 1:1000  
1cm=10m

Gm. WYSOKIE woj. zamojskie



Załącznik nr 4  
do Uchwały Nr XX/138/2017  
Rady Gminy Wysokie  
z dnia 30 stycznia 2017 roku

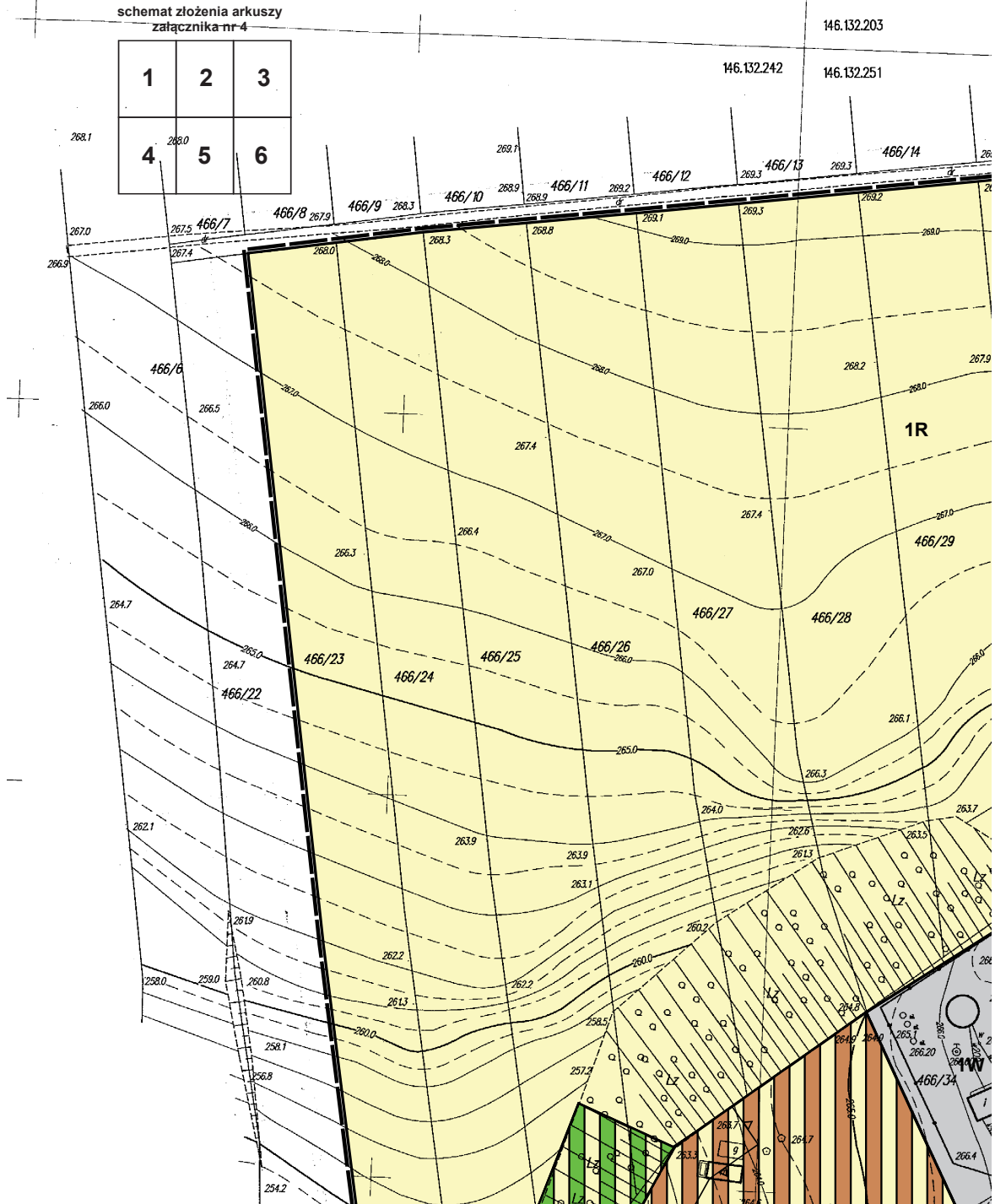
Skala 1:1000  
1cm=10m



# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU 1 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENI GMINY WYSOKIE

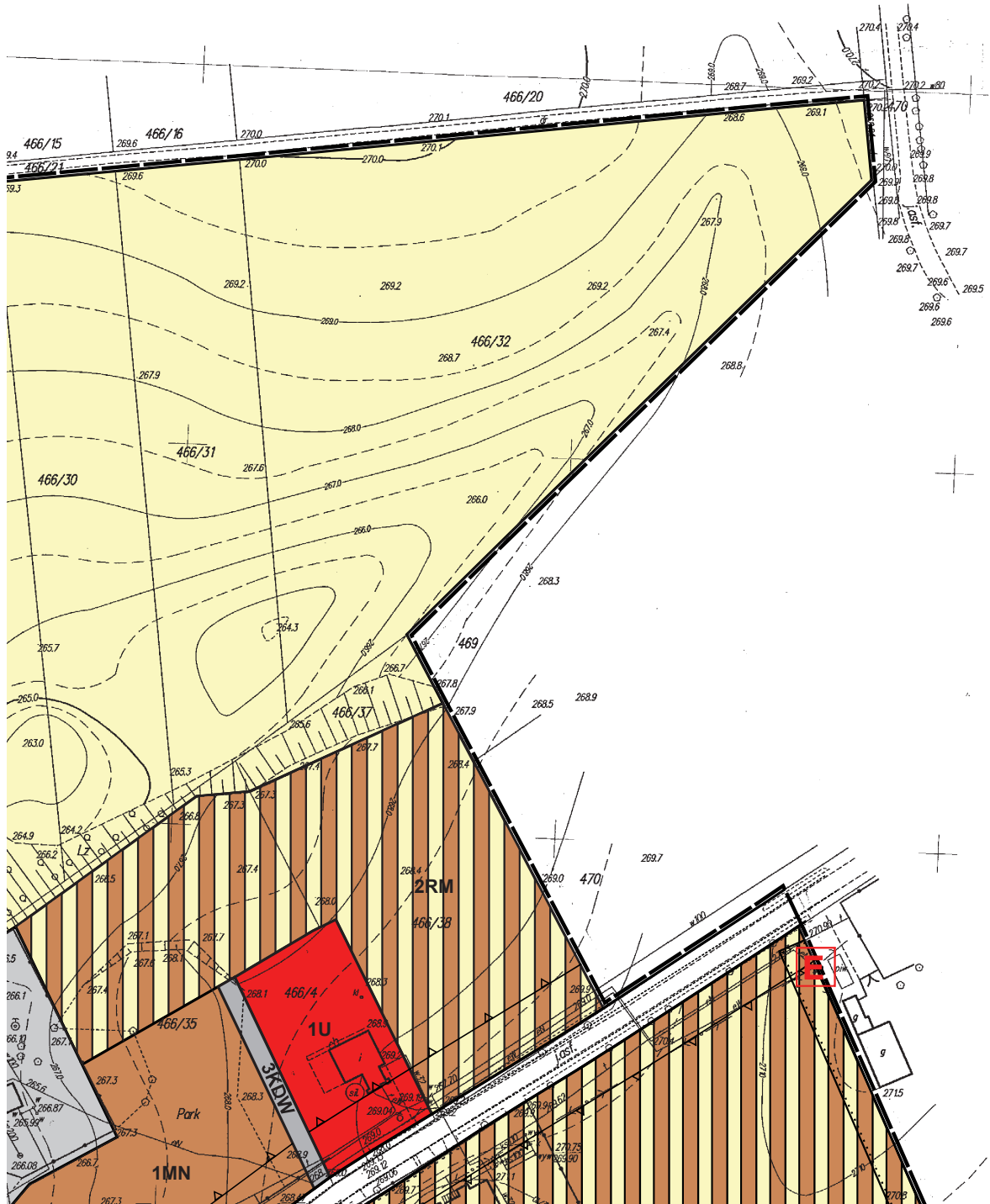
schemat złożenia arkuszy  
załącznika nr 4

1	2	3
4	5	6



NEGO

2



3

### AKTUALIZACJA MAPY SYTUACYJNO WYSOKOŚCIOWEJ Skala 1:1000

BIURO USŁUG GEODEZYJNYCH  
**Gekom** s.c.  
Jerzy Właszczyk, Józef Właszczyk  
23-100 Bychawa, ul. Białaja 6  
tel. 81 56 60 836  
NIP 713-16-74-996, Regon 430788452

Jedn. ewid.: 060915\_2 Wysokie  
Obręb: 6 – Giełczew Pierwsza  
dotyczy działki nr 466/21, 893, 649

Niniejszą mapę wykonano metodą digitalizacji cyfrowej  
oraz pomiaru bezpośredniego zaktualizowanej  
w obszarze objętym zamówieniem mapy sytuacyjno – wysokościowej  
w skali 1:1000 wsi Giełczew Pierwsza  
Ark. mapy 146.132.203,

146.132.242, 146.132.244,

146.132.251, 146.132.253

wg stanu na dzień 08.05.2015 r.

Układ współrzędnych 1965/S1  
Poziom odniesienia: Kronsztadt 60.

Granice działki nr 466/21, 893, 649 nie posiadają jednoznacznie  
określonych współrzędnych geodezyjne zgodnie z obowiązującymi  
standardami.

Wszelkie trwałe obiekty budowlane podlegają wytyczeniu  
oraz geodezyjnej inwentaryzacji przez jednostki wykonawstwa  
geodezyjnego.

Nr ks. zam.: 32 / 2015  
Wykonawca: Józef Właszczyk upr. 3873  
Bychawa, dn. 29.05.2015 r.  
Kerg. 750/2015

**Józef Właszczyk**  
Geodeta  
ul. J. Piłsudskiego 49/4  
23-108 Bychawa  
Upr. 3873

...zawiedzia...  
...prac geodezyjnych i kartograficznych...  
...numer technologiczny...  
...członek geodezyjnego i kartograficznego...

**STAROSTA LUBELSKI**

P.06093, 2015-4669  
Inventaryzacja ewidencyjna materiału zasobu  
14-09-2015  
Data wpisania do ewidencji materiałów zasobu

Zup. STAROSTY LUBELSKIEGO

inż. Maciej Jórny  
Inspektor w Wydziale Geodezji

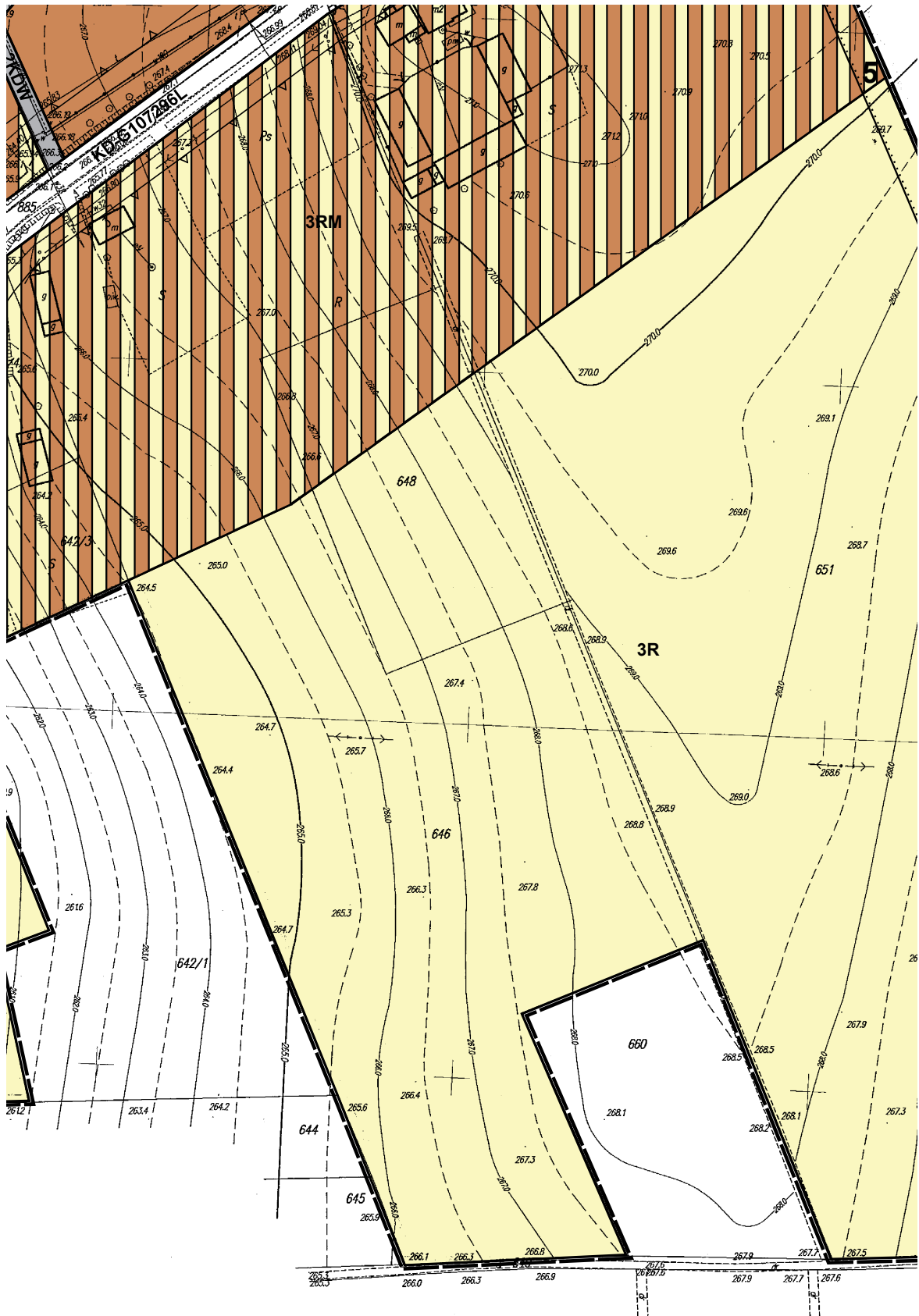


	1	2	3	4	5	6	7	8		1	2	3	4	5	6	7	8
A									A								
B									B								
C									C								
D									D								
E									E								

146.132.203

	1	2	3	4	5	6	7	8		1	2	3	4	5	6	7	8
A									A								
B									B								
C									C								
D									D								
E									E								




















6

	146.132.242								146.132.251								
	1	2	3	4	5	6	7	8		1	2	3	4	5	6	7	8
A									A								
B									B								
C									C								
D									D								
E									E								
	146.132.244								146.132.253								

OZNACZENIA:

-  granica terenu objętego zmianą planu
-  linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  tereny zabudowy zagrodowej
-  tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  tereny zabudowy usługowej
-  tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
-  tereny rolnicze
-  tereny zalesień
-  tereny infrastruktury technicznej - urządzenia zaopatrzenia w wodę
-  teren drogi gminnej
-  tereny dróg wewnętrznych
-  stanowisko archeologiczne
-  napowietrzne linie elektroenergetyczne SN15kV wraz ze strefą techniczną
-  stacja transformatorowa



Załącznik Nr 5  
do Uchwały Nr XX/138/2017  
Rady Gminy Wysokie  
z dnia 30 stycznia 2017 roku

**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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), Rada Gminy Wysokie stwierdza, że w okresie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu oraz w okresie 14 dni po wyłożeniu, przewidzianym na składanie uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie, nie wpłynęła żadna uwaga.



Załącznik Nr 6  
do Uchwały Nr XX/138/2017  
Rady Gminy Wysokie  
z dnia 30 stycznia 2017 roku

**Rozstrzygnięcie**  
**o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,**  
**które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania**

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie opracowana dla terenów wskazanych na załącznikach graficznych od nr 1 do nr 4 do niniejszej uchwały, nie powoduje konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.