



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

---

Lublin, dnia 23 lipca 2014 r.

Poz. 2619

### UCHWAŁA NR XXVI/175/2014 RADY GMINY BATORZ

z dnia 12 czerwca 2014 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Batorz**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2013 r., poz. 594, zm. poz. 645.<sup>1)</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.<sup>2)</sup>), w związku z uchwałą nr VI/29/11 Rady Gminy Batorz z dnia 14 czerwca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Batorz uchwalonego Uchwałą Nr VI/26/2007 Rady Gminy Batorz z dnia 27 marca 2007 roku, ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego z 2007 roku, Nr 93, poz. 1891, oraz po stwierdzeniu, iż projekt zmiany planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Batorz zatwierdzonego uchwałą nr XX/129/2013 Rady Gminy Batorz z dnia 20 czerwca 2013 r., Rada Gminy Batorz uchwała, uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Batorz, zwaną dalej planem.

2. Granice obszaru planu, o którym mowa w ust. 1 pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

4. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

---

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 645, Dz. U. z 2013 r. poz. 1318, Dz. U. z 2014 r. poz. 379.

<sup>2)</sup>Tekst jednolity wymienionej ustawy został ogłoszony w Dz. U. z 2012 r. poz. 951, Dz. U. z 2012 r. poz. 1445, Dz. U. z 2013 r. poz. 405, Dz. U. z 2013 r. poz. 1238, Dz. U. z 2013 r. poz. 1446, Dz. U. z 2014 r. poz. 379

- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawek procentowych służących naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 11) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 13) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
- 14) zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 15) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **inwestycji** – należy przez to rozumieć: budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę albo remont obiektu budowlanego lub zagospodarowanie terenu;
- 2) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz innych określonych w ustaleniach planu budowlanego naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 3) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wysokość budynków mierzoną od istniejącego poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 4) **minimalnej powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczalny udział powierzchni biologicznie czynnej jaki należy zachować w granicach działki budowlanej;
- 5) **minimalnej powierzchni działki budowlanej** – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną powierzchnię działki budowlanej określoną ustaleniami szczegółowymi dla terenów, jaką można wydzielić geodezyjnie od dnia wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 6) **modernizacji** – należy przez to rozumieć wszelkie działania związane z unowocześnieniem, usprawnieniem oraz trwałym ulepszeniem (w tym remontem) istniejącego obiektu budowlanego, prowadzącym do zwiększenia jego wartości użytkowej;
- 7) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego (np. tablicy), którego wiodącą funkcją jest prezentacja reklam;
- 8) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;

- 9) **odnawialnych źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć źródła oparte na energii odnawialnej, wykorzystujące w procesie przetwarzania energię wiatru, promieniowania słonecznego, geotermalną;
- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy, niezabudowany i nie stanowiący nawierzchni dojazdów, dojeżdżalnych, tarasów i stropodachów, pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów urządzonych, jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną roślinność, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>;
- 11) **powierzchni użytkowej obiektu usługowego** - należy przez to rozumieć powierzchnię budynku lub lokalu, w którym prowadzona jest usługa, mierzona po wewnętrznym licu ścian na kondygnacjach, na których prowadzona jest usługa, z wyłączeniem powierzchni dróg ewakuacyjnych i klatek schodowych oraz szybów dźwigowych; lub powierzchnia wszystkich pomieszczeń w budynku (w świetle konstrukcji nośnych i nienośnych) służących do zaspakajania potrzeb bezpośrednio związanych z przeznaczeniem budynku - w przypadku budynku spełniającego kilka funkcji - sumę powierzchni wszystkich wydzielonych części;
- 12) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne przepisy prawa poza niniejszą uchwałą;
- 13) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej; przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej;
- 14) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem; przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu uzupełniającym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, chyba że ustalenia planu stanowią inaczej;
- 15) **realizacji celu publicznego** – należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym i powiatowym) i ponadlokalnym (wojewódzkim i krajowym), stanowiące realizację celów, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami;
- 16) **sztyldzie** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy – firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w przypadku osoby fizycznej – imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej;
- 17) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym;
- 18) **uciążliwości** - należy przez to rozumieć wywołany w następstwie emisji substancji lub energii stan środowiska, uniemożliwiający korzystanie z nieruchomości w sposób przewidziany w planie miejscowym, utrudniający życie lub powodujący zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi oraz uszkodzenie lub zniszczenie środowiska;
- 19) **urządzeniach infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody, rurociągi lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, chłodnicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 20) **usługach** - należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Działalności PKD; w przypadku usług handlu dotyczy obiektów o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 21) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w odrębnych budynkach lub lokalach wbudowanych w budynki wielofunkcyjne, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezaliczoną do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodującą przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

- 22) **zanieczyszczeniu** – należy przez to rozumieć emisję (energii lub substancji, w tym także odpadów), która może być szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, może powodować szkodę w dobrach materialnych, pogarszać walory estetyczne środowiska i może kolidować z innymi uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska;
- 23) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków o funkcji określonej niniejszym planem miejscowym; do zabudowy i zabudowy kubaturowej w myśl ustaleń niniejszego planu zaliczone są tymczasowe obiekty budowlane, o ile w ustaleniach szczegółowych je dopuszczono; zabudową i zabudową kubaturową nie są budowle i obiekty małej architektury.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiarowanie odległości określonych w planie.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych kolejnym numerem oraz symbolem literowym:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami: **RM-1, RM-2**;
- 2) teren zabudowy produkcyjnej i usługowej oznaczony symbolem **P/U-3**;
- 3) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem **U-4**;
- 4) tereny zabudowy usług turystyki oznaczone symbolami: **UT-5, UT-6**;
- 5) tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolami: **US-7, US-8**;
- 6) tereny rolne oznaczone symbolami: **R-9, R-10**;
- 7) tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolami: **WS-11, WS-12, WS-13**;
- 8) teren lasu oznaczony symbolem **ZL-14**;
- 9) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami: **ZU-15, ZU-16**;
- 10) tereny zieleni urządzonej w obszarach zagrożonych powodzią oznaczone symbolami: **ZU/ZZ-17, ZU/ZZ-18**;
- 11) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: **KDD-01, KDD-02**;
- 12) teren parkingu oznaczonego symbolem **KS-03**.

2. Ustala się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami **KDD-01, KDD-02** jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego; budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Ustala się teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem **US-8** i tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami **ZU-15, ZU-16** jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem obiektów sportowych.

§ 5. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w obszarze planu polegające na:

- 1) określeniu następujących zasad rozmieszczania nośników reklamowych:
  - a) zakazuje się lokalizowania wszelkich nośników reklamowych na terenach:
    - rolnych oznaczonych symbolem **R-8**,
    - wód powierzchniowych oznaczonych symbolami: **WS-11, WS-12, WS-13**,
    - leśnym oznaczonym symbolem **ZL-14**,

- zieleni urządzonej oznaczonych symbolami: **ZU-15, ZU-16,**
- zieleni urządzonej w obszarach zagrożonych powodzią oznaczonych symbolami: **ZU/ZZ-17, ZU/ZZ-18,**
- w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami **KDD-01, KDD-02** i parkingu oznaczonego symbolem **KS-03,**

b) dla pozostałych terenów dopuszcza się realizację nośników reklamowych:

- wyłącznie na potrzeby prowadzonej na danej nieruchomości działalności gospodarczej lub publicznej,
- w formie tablic, za wyjątkiem tablic świetlnych i podświetlanych, o maksymalnej powierzchni pojedynczej tablicy mierzonej po obrysie zewnętrznym do 2 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości nośnika reklamowego wolnostojącego, mierzonej od najniższego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego elementu tego nośnika, do 5 m, przy czym w granicach jednej działki budowlanej można zlokalizować maksymalnie jeden taki nośnik reklamowy,
- w formie ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych na elewacjach zewnętrznych budynków;

2) określeniu następujących zasad rozmieszczania szyldów:

- a) dopuszcza się realizację szyldów wyłącznie w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami: **RM-1, RM-2, P/U-3, U-4, UT-5, UT-6, US-7, US-8,**
- b) dopuszcza się umieszczanie szyldów w formie tablic lub ażurowych liter i znaków graficznych wyłącznie na elewacjach zewnętrznych budynków lub ogrodzeniach, przy czym maksymalna powierzchnia pojedynczego szyldu w formie tablicy, mierzona po obrysie zewnętrznym, nie może przekraczać 1 m<sup>2</sup>;

3) określeniu następujących zasad realizacji ogrodzeń:

- a) maksymalna wysokość ogrodzenia 160 cm, mierzac od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu ogrodzenia,
- b) ograniczenie maksymalnej wysokości ogrodzeń nie dotyczy ogrodzeń realizowanych wokół otwartych obiektów i urządzeń sportowych,
- c) ogrodzenia muszą być minimum w 40% ażurowe, przy czym procent ten należy liczyć każdorazowo dla powierzchni ogrodzenia mierzonej pomiędzy poszczególnymi słupkami ogrodzeniowymi i terenem lub podmurówką,
- d) ustala się bezwzględny zakaz wykonywania wypełnień ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych.

§ 6. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się ochronę wód podziemnych, a w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 – „Niecka Lubelska”, w granicach którego położony jest cały obszar objęty planem zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i prawa ochrony środowiska,
- 2) ustala się ochronę wód podziemnych oraz powierzchni ziemi, przez nakaz wprowadzania wód opadowych lub roztopowych z powierzchni biologicznie czynnych do ziemi w granicach poszczególnych działek budowlanych lub terenów, przy czym wprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do ziemi musi być prowadzone bez szkód dla gruntów sąsiednich,
- 3) ustala się ochronę wód powierzchniowych rzeki Por, poprzez:
  - a) zakaz regulacji koryta rzeki za wyjątkiem działań służących konserwacji i ochronie przeciwpowodziowej, oraz poza odcinkiem rzeki graniczącym z terenem wód powierzchniowych oznaczonym symbolem **WS-13,**
  - b) zakaz umacniania brzegów i dna koryta rzeki za pomocą elementów betonowych i żelbetowych, za wyjątkiem miejsc przepraw mostowych i przepustów, oraz przepraw stanowiących kontynuację tras narciarskich,

- c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód rzeki,
- d) obowiązek podczyszczania wód opadowych lub roztopowych wprowadzanych do wód rzeki zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym ustala się obowiązek stosowania rozwiązań technologicznych służących zabezpieczeniu wód podziemnych i powierzchniowych.

2. Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem dla istniejącej zabudowy i zapewnienia właściwego standardu akustycznego dla nowopowstającej zabudowy poprzez:

1) przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, dla:

- a) terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami: **RM-1**, **RM-2** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy zagrodowej,
- b) terenu zabudowy produkcyjnej i usługowej oznaczonego symbolem **P/U-3**, w liniach rozgraniczających którego dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowej,
- c) terenów zabudowy usług turystyki oznaczonych symbolami: **UT-5**, **UT-6**, dla terenów usług sportu i rekreacji oznaczonych symbolami: **US-7** i **US-8**, dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolem **ZU-15**, **ZU-16** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

2) ograniczenie uciążliwości hałasowej do granic działki budowlanej.

3. Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez zakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.

4. Ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:

- 1) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, w szczególności na terenach: zabudowy zagrodowej, zabudowy produkcyjnej i usługowej, zabudowy usługowej, zabudowy usług turystyki i terenach usług sportu i rekreacji oraz w miejscach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) zakaz lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne w sposób przekraczający standardy ochrony środowiska.

5. W obszarze planu dopuszcza się lokalizowania wyłącznie następujących przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko:

- 1) tras narciarskich, wyciągów narciarskich, kolei linowej, innych wyciągów na potrzeby usług sportu i rekreacji, oraz urządzeń im towarzyszących;
- 2) ośrodków wypoczynkowych i hoteli;
- 3) stałych pól kempingowych lub karawaningowych;
- 4) budowli piętrzących wodę;
- 5) instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 6) stacji paliw, pod warunkiem, że przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko dla danego przedsięwzięcia wykazała brak znaczącego wpływu na środowisko.

6. W obszarze planu zakazuje się budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

7. Wskazuje się cały obszar objęty planem, jako obszar położony w granicach Roztoczańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Wszelkie zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu musi być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie Roztoczańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i w zakresie ochrony przyrody.

8. Ustala się ochronę przyrody, poprzez:

- 1) zakaz usuwania zadrzewień, zakrzaczeń i roślinności nadwodnej ze strefy brzegowej rzeki Por, za wyjątkiem działań służących konserwacji cieków i ochronie przeciwpowodziowej;
- 2) zakaz poprzecznego przegradzania koryta rzeki,
- 3) zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu rzeki Por,
- 4) zakaz realizacji wszelkich budynków w odległości mniejszej niż 15 m od linii brzegu rzeki Por,
- 5) zakaz wygradzania terenów rolnych i leśnych, za wyjątkiem ogrodzeń realizowanych na granicy z działkami budowlanymi,
- 6) nakaz utrzymania użytków leśnych i zadrzewień śródpolnych.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się stanowiska archeologiczne będące obiektami w wojewódzkiej ewidencji zabytków, których lokalizacja została określona na rysunku planu,
- 2) prace ziemne prowadzone w granicach wyznaczonych stanowisk archeologicznych wymagają uprzedniego przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru, na które należy uzyskać pozwolenie właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- 3) wszelkie zagospodarowanie terenu w granicach stanowisk archeologicznych związane z prowadzeniem robót ziemnych i przekształceniem naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi, a w szczególności roboty ziemne związane z realizacją: zabudowy, dróg i parkingów, infrastruktury technicznej, zbiorników wodnych, melioracji, terenowych urządzeń i obiektów sportowych, wymaga uzgodnienia z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 8. Ustala się następujące granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) wskazuje się tereny oznaczone symbolami: **ZU/ZZ-17** i **ZU/ZZ-18** jako tereny położone w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Por;
- 2) wszelkie zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 3) wskazuje się obszar zagrożony ruchami masowymi ziemi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w obszarze zagrożonym ruchami masowymi ziemi ustala się:
  - a) zakaz niwelacji terenu powodujących podcinanie skarpy,
  - b) nakaz stosowania środków technicznych i organizacyjnych zabezpieczających teren przed osuwaniem się mas ziemnych na etapie wykonania i eksploatacji przedsięwzięcia.

§ 9. 1. W granicach obszaru planu nie wskazuje się obszarów przewidzianych do obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna wielkość działki budowlanej dla poszczególnych terenów została określona w Rozdziale 2 - Ustalenia szczegółowe;
- 2) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki budowlanej musi wynosić 20 m,
- 3) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną od 70° do 90°.

3. Ustala się minimalną powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym:

- 1) dopuszcza się łączenie istniejących działek oraz podział na nowe działki budowlane,

- 2) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych niespełniających warunków określonych w planie, jeżeli zostały one wydzielone przed dniem uchwalenia planu, a realizowana zabudowa spełni warunki określone w planie;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek mniejszych niż określone planem pod urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, dojazdu i dojazdu, na powiększenie działki sąsiedniej.

§ 10. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) wskazuje się strefę ochrony sanitarnej od cmentarza 50 metrów, w której wszelkie zagospodarowanie terenu musi być zgodne z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie, a w szczególności:
  - a) zakazuje się lokalizacji wszelkiej zabudowy mieszkaniowej,
  - b) zakazuje się lokalizacji wszelkiej zabudowy usługowej związanej z żywieniem zbiorowym lub przetwarzaniem oraz przechowywaniem żywności,
  - c) zakazuje się realizacji ujęć wód do celów spożywczych;
- 2) wskazuje się strefę ochrony sanitarnej od cmentarza 150 metrów, w której wszelkie zagospodarowanie terenu musi być zgodne z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie, a w szczególności:
  - a) zakazuje się lokalizacji wszelkiej zabudowy mieszkaniowej do czasu podłączenia działek budowlanych do zbiorczej sieci wodociągowej,
  - b) zakazuje się lokalizacji wszelkiej zabudowy usługowej związanej z żywieniem zbiorowym lub przetwarzaniem oraz przechowywaniem żywności do czasu podłączenia działek budowlanych do zbiorczej sieci wodociągowej,
  - c) zakazuje się realizacji nowych ujęć wód do celów spożywczych.
- 3) lokalizacja obiektów o wysokości równej lub większej od 50 m n. p. t. wymaga zgłoszenia właściwym służbom ruchu lotniczego, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

§ 11. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ciąg powiązań ponadlokalnych stanowi droga publiczna klasy zbiorczej będąca drogą powiatową, zlokalizowana poza obszarem planu;
- 2) obsługę komunikacyjną dla istniejącego i projektowanego zagospodarowania terenu w obszarze planu zapewnia droga publiczna klasy zbiorczej będąca drogą powiatową zlokalizowana poza obszarem planu i drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolami: **KDD-01**, **KDD-02**.

§ 12. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

- 1) ustala się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remonty, przebudowę lub rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
- 2) dla realizacji urządzeń (sieci i przyłączy) infrastruktury technicznej ustala się rezerwy terenu w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) zakazuje się realizacji nowych, indywidualnych ujęć wód podziemnych, za wyjątkiem ujęć wód na potrzeby technologiczne usług sportu i rekreacji lokalizowanych w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami **US-7**, **US-8**;
- 3) dopuszcza się dalsze wykorzystanie istniejących w dniu wejścia w życie planu indywidualnych ujęć wody.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych:



- 1) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków bytowych poprzez gminną sieć kanalizacji sanitarnej;
  - 2) do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych.
4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych:
- 1) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z terenów utwardzonych dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: **KDD-01**, **KDD-02**, z terenów parkingów samochodowych o liczbie miejsc powyżej dziesięciu, w tym parkingu oznaczonego symbolem **KS-03**, oraz z terenów utwardzonych dojeżdż, dojazdów i parkingów w obrębie stacji obsługi pojazdów i stacji paliw poprzez infiltrację powierzchniową do ziemi po podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska;
  - 2) dla pozostałych terenów zabudowanych i utwardzonych dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do ziemi;
  - 3) nakazuje się kształtowanie powierzchni działek budowlanych w sposób zabezpieczający przed spływem z nich wód opadowych lub roztopowych na tereny działek sąsiednich;
  - 4) dopuszcza się gromadzenie nadmiaru wód opadowych lub roztopowych z terenów utwardzonych i zabudowanych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz do celów grzewczych i bytowych dopuszcza się budowę podziemnej sieci gazowej.
6. Ustala się zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych z indywidualnych źródeł ciepła, zasilanych opałem stałym spalany w piecach niskoemisyjnych lub z odnawialnych źródeł ciepła.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznych;
  - 2) dopuszcza się wytwarzania energii elektrycznej w mikroinstalacjach zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie prawa energetycznego, przy zastosowaniu odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem energii wiatrowej;
  - 3) dopuszcza się budowę nowych wolnostojących lub wbudowanych stacji transformatorowych bez konieczności zmiany planu.
8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:
- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów budowlanych na terenie objętym planem z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej;
  - 2) dopuszcza się instalację urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, przy zachowaniu warunku nieprzekraczania standardów ochrony środowiska przy lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne.
9. Ustala się gospodarowanie odpadami w ramach poszczególnych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania odpadami.

**§ 13.** Ustala się zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem lub wykorzystania rolniczego, ogrodniczego, sadowniczego do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie miejscowym, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: **UT-5**, **UT-6**, **US-7**, **US-8**, **WS-11**, **ZU-13**, **ZU/ZZ-17**, **ZU/ZZ-18**, w granicach których dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie związane z usługami sportu i rekreacji oraz organizacją imprez masowych;
- 2) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym ustala się zakaz realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej, za wyjątkiem zabudowy tymczasowej związanej z budową i remontem obiektów budowlanych, zabudowy związanej z sezonowym świadczeniem usług sportu i rekreacji na czas trwania

tego sezonu świadczenia tych usług, oraz związanych z organizacją imprez masowych na czas trwania imprez masowych.

§ 14. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla poszczególnych terenów objętych niniejszym planem miejscowym na 20%, z wyłączeniem terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych, określonych w §4 ust. 2, 3.

§ 15. Ustala się, że tereny oznaczone symbolami: **UT-5, UT-6, US-7, US-8, ZU-15, ZU-16** stanowią tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, na których dopuszcza się organizowanie imprez masowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących organizacji imprez masowych.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 16. Dla terenów oznaczonych symbolami **RM-1, RM-2**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
  - a) turystyka wiejska,
  - b) agroturystyka;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej realizowane w formie budynków wolnostojących,
  - b) turystyka wiejska i agroturystyka realizowana w formie:
    - pokoi gościnnych lokalizowanych w obrębie budynku mieszkalnego zabudowy zagrodowej,
    - wolnostojących budynków lub budynków dobudowanych do budynku mieszkalnego,
    - przyzagrodowych pól namiotowych lub campingowych,
  - c) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dojazdów i parkingów wewnętrznych, miejsc na odpady, niekubaturowych obiektów sportowych i rekreacyjnych, obiektów małej architektury,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 50%,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 30%,
  - f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0.6,
  - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0.1,
  - h) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych, budynków związanych z turystyką wiejską i agroturystyką – 9 m,
    - budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich – 7 m,
  - i) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, tj.: w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy zbiorczej będącej drogą powiatową zlokalizowanej poza obszarem planu,
  - j) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej,
  - k) dachy:
    - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
    - pokrycie dachu w kolorze ceglastym lub odcieniach brązu,
  - l) elewacje zewnętrzne:
    - tynki w kolorze białym lub odcieniach: szarości, beżu, kremowego, z dopuszczeniem stosowania obramowań okien i drzwi w innej kolorystyce,

- dopuszcza się elewacje drewniane, z cegły klinkierowej, oraz wykańczone okładzinami: drewnianymi, ceramicznymi, kamiennymi, szklanymi w naturalnej kolorystyce tych materiałów lub w odcieniach brązu, szarości, beżu, kremowego,
  - m) w stosunku do istniejących w dniu wejścia w życie planu budynków niespełniających ustaleń planu dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, przy czym rozbudowy i nadbudowy muszą się odbywać z uwzględnieniem ustaleń planu zawartych w lit. e), f), g), h), i), j),
  - n) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>,
  - o) dopuszcza się wydzielanie działek z przeznaczeniem na drogi, dla których wymóg minimalnej powierzchni działki budowlanej oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie musi być zachowany;
- 4) zasady obsługi działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 12;
- 5) zasady obsługi działek budowlanych w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna działek budowlanych z drogi publicznej klasy zbiorczej będącej drogą powiatową zlokalizowanej poza obszarem planu,
  - b) nakaz realizacji miejsc postojowych dla samochodów i maszyn rolniczych w granicach działki budowlanej, na której zlokalizowana jest obsługiwana przez nie inwestycja,
  - c) wskaźnik miejsc parkingowych:
    - dla zabudowy mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
    - dla turystyki wiejskiej i agroturystyki minimum 1 miejsce postojowe na dwa pokoje gościnne,
  - d) w przypadku realizacji obiektów różnego przeznaczenia terenu miejsca postojowe należy obliczać osobno dla każdego przeznaczenia.

**§ 17.** Dla terenu oznaczonego symbolem **P/U-3**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu:
- a) zabudowa produkcyjna,
  - b) zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) budynki mieszkalne wolnostojące,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, dojść i dojazdów, parkingów wewnętrznych, miejsc na odpady, obiektów małej architektury,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 50%,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 30%,
  - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0.6,
  - f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0.1,
  - g) maksymalna wysokość:
    - budynków produkcyjnych, budynków usługowych, budynków mieszkalnych – 9 m,
    - budynków gospodarczych, garażowych – 7 m,
  - h) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, tj. w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy zbiorczej będącej drogą powiatową zlokalizowaną poza obszarem planu,
  - i) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachu w kolorze ceglastym lub w odcieniach brązu,

j) elewacje zewnętrzne:

- tynki w kolorze białym lub odcieniach: szarości, beżu, kremowego, z dopuszczeniem stosowania obramowań okien i drzwi w innej kolorystyce,
- dopuszcza się elewacje drewniane, z cegły klinkierowej, oraz wykańczane okładzinami: drewnianymi, ceramicznymi, kamiennymi, szklanymi w naturalnej kolorystyce tych materiałów lub w odcieniach brązu, szarości, beżu, kremowego,

k) w stosunku do istniejących w dniu wejścia w życie planu budynków niespełniających ustaleń planu dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, przy czym rozbudowy i nadbudowy muszą się odbywać z uwzględnieniem ustaleń planu zawartych w lit. c), d), e), f), g), h),

l) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>,

m) dopuszcza się wydzielanie działek z przeznaczeniem na drogi wewnętrzne, dla których wymóg minimalnej powierzchni działki budowlanej oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie musi być zachowany;

4) zasady obsługi działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 12;

5) zasady obsługi działek budowlanych w zakresie komunikacji:

a) obsługa komunikacyjna działek budowlanych z drogi publicznej klasy zbiorczej będącej drogą powiatową zlokalizowanej poza obszarem planu,

b) nakaz realizacji miejsc postojowych dla samochodów w granicach działki budowlanej, na której zlokalizowana jest obsługiwana przez nie inwestycja,

c) wskaźnik miejsc parkingowych:

- dla obiektów produkcyjnych minimum 2 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
- dla obiektów usługowych minimum 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,

d) w przypadku realizacji obiektów różnego przeznaczenia terenu miejsca postojowe należy obliczać osobno dla każdego przeznaczenia.

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego symbolem **U-4**, ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa, w tym stacja paliw, stacje obsługi i remontu pojazdów;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, dojazdów i dojazdów, parkingów wewnętrznych, miejsc na odpady, obiektów małej architektury,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40%,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 30%,

d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0.6,

e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0.1,

f) maksymalna wysokość budynków – 9 m,

- g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, tj. w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy zbiorczej będącej drogą powiatową zlokalizowanej poza obszarem planu,
- h) dachy:
- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
  - pokrycie dachu w kolorze ceglastym lub w odcieniach brązu,
- i) elewacje zewnętrzne:
- tynki w kolorze białym lub odcieniach: szarości, beżu, kremowego, z dopuszczeniem stosowania obramowań okien i drzwi w innej kolorystyce,
  - dopuszcza się elewacje drewniane, z cegły klinkierowej, oraz wykańczane okładzinami: drewnianymi, ceramicznymi, kamiennymi, szklanymi w naturalnej kolorystyce tych materiałów lub w odcieniach brązu, szarości, beżu, kremowego,
- j) w stosunku do istniejących w dniu wejścia w życie planu budynków niespełniających ustaleń planu dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, przy czym rozbudowy i nadbudowy muszą się odbywać z uwzględnieniem ustaleń planu zawartych w lit. b), c), d), e), f), g),
- k) nakaz wykonania wokół terenu oznaczonego symbolem **WS-12** szpalerów drzew i krzewów o szerokości 5 m,
- l) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 2500 m<sup>2</sup>,
- m) dopuszcza się wydzielanie działek z przeznaczeniem na drogi wewnętrzne, dla których wymóg minimalnej powierzchni działki budowlanej oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie musi być zachowany;
- 3) zasady obsługi działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 12;
- 4) zasady obsługi działek budowlanych w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna działek budowlanych z drogi publicznej klasy zbiorczej będącej drogą powiatową zlokalizowanej poza obszarem planu,
- b) nakaz realizacji miejsc postojowych dla samochodów w granicach działki budowlanej, na której zlokalizowana jest obsługiwana przez nie inwestycja,
- c) wskaźnik miejsc parkingowych:
- dla obiektów turystycznych minimum 1 miejsce postojowe na dwa pokoje gościnne,
  - dla pozostałych usług minimum 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
- d) w przypadku realizacji obiektów różnego przeznaczenia terenu miejsca postojowe należy obliczać osobno dla każdego przeznaczenia.
- § 19.** Dla terenu oznaczonego symbolem: **UT-5**, ustala się:
- 1) podstawowe przeznaczenie terenu:
- a) usługi turystyki,
- b) usługi sportu i rekreacji;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
- a) usługi nieuciążliwe, w szczególności: gastronomii, handlu, wypożyczalnie i serwisy sprzętu sportowego, inne z zakresu obsługi turystyki i rekreacji,
- b) lokale mieszkalne na potrzeby obsługi usług turystyki;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zabudowa usług turystyki w formie:

- budynków wolnostojących,
  - pól namiotowych lub campingowych,
  - b) lokale mieszkalne wbudowane w budynki funkcji podstawowej lub w formie budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
  - c) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, dojazdów i dojazdów, parkingów wewnętrznych, miejsc na odpady, obiektów małej architektury, niekubaturowych obiektów i urządzeń sportowych i rekreacyjnych, sztucznych zbiorników wodnych o charakterze hodowlanym i rekreacyjnym,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 50%,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 30%,
  - f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,6,
  - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,1,
  - h) maksymalna wysokość:
    - budynków usług turystyki – 11 m,
    - budynków mieszkalnych i pozostałych budynków usługowych – 9 m,
    - budynków gospodarczych i garażowych – 7 m,
  - i) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej,
  - k) dachy:
    - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
    - pokrycie dachu w kolorze ceglastym lub w odcieniach brązu,
    - dopuszcza się pokrycia dachowe naturalne: gont, wiór, trzcina, słoma,
  - l) elewacje zewnętrzne:
    - tynki w kolorze białym lub odcieniach: szarości, beżu, kremowego, z dopuszczeniem stosowania obramowań okien i drzwi w innej kolorystyce,
    - dopuszcza się elewacje drewniane, z cegły klinkierowej, oraz wykańczane okładzinami: drewnianymi, ceramicznymi, kamiennymi, szklanymi w naturalnej kolorystyce tych materiałów lub w odcieniach brązu, szarości, beżu, kremowego,
  - m) w stosunku do istniejących w dniu wejścia w życie planu budynków niespełniających ustaleń planu dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, przy czym rozbudowy i nadbudowy muszą się odbywać z uwzględnieniem ustaleń planu zawartych w lit. d), e), f), g), h), i),
  - n) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>,
  - o) dopuszcza się wydzielanie działek z przeznaczeniem na drogi wewnętrzne, dla których wymóg minimalnej powierzchni działki budowlanej oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie musi być zachowany;
- 4) zasady obsługi działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 12;
- 5) zasady obsługi działek budowlanych w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna działek budowlanych z drogi publicznej klasy zbiorczej będącej drogą powiatową zlokalizowanej poza obszarem planu,
  - b) nakaz realizacji miejsc postojowych dla samochodów w granicach działki budowlanej, na której zlokalizowana jest obsługiwana przez nie inwestycja,

c) wskaźnik miejsc parkingowych:

- dla zabudowy usług turystyki minimum 1 miejsce postojowe na dwa pokoje gościnne,
- dla pozostałych usług minimum 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
- dla zabudowy mieszkaniowej minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,

d) w przypadku realizacji obiektów różnego przeznaczenia terenu miejsca postojowe należy obliczać osobno dla każdego przeznaczenia.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego symbolem: **UT-6**, ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu:

- a) usługi turystyki,
- b) usługi gastronomii,
- c) usługi sportu i rekreacji;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, dojść i dojazdów, parkingów wewnętrznych, miejsc na odpady, obiektów małej architektury, niekubaturowych obiektów i urządzeń sportowych i rekreacyjnych, wieży widokowej,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 50%,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 30%,

d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,6,

e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,1,

f) maksymalna wysokość budynków – 7 m,

g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

h) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej,

i) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachu w kolorze ceglastym lub w odcieniach brązu,
- dopuszcza się pokrycia dachowe naturalne: gont, wiór, trzcina, słoma,

j) elewacje zewnętrzne:

- tynki w kolorze białym lub odcieniach: szarości, beżu, kremowego, z dopuszczeniem stosowania obramowań okien i drzwi w innej kolorystyce,
- dopuszcza się elewacje drewniane, z cegły klinkierowej, oraz wykańczane okładzinami: drewnianymi, ceramicznymi, kamiennymi, szklanymi w naturalnej kolorystyce tych materiałów lub w odcieniach brązu, szarości, beżu, kremowego,

k) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>,

3) zasady obsługi działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 12;

4) zasady obsługi działek budowlanych w zakresie komunikacji:

a) obsługa komunikacyjna działki budowlanej z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD-01** poprzez teren oznaczony symbolem **US-7**,

b) obsługa w zakresie parkowania pojazdów w ramach parkingów urządzonych na terenie oznaczonym symbolem **KS-03**.

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem: **US-7**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - usługi sportu i rekreacji;
- 2) dopuszcza się sezonowe wykorzystanie terenu jako uprawy polowe i użytki zielone;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zabrania się realizacji wszelkich budynków,
  - b) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, wiat, a także urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, dojazdów, sztucznych zbiorników wodnych,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 80%;
- 4) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 12;
- 5) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu **US-7** z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD-01**,
  - b) obsługa w zakresie parkowania pojazdów w ramach parkingów urządzonych na terenie oznaczonym symbolem **KS-03**.

§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem: **US-8**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - usługi sportu i rekreacji;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) na całym terenie oznaczonym symbolem **US-8** dopuszcza się realizację: terenowych obiektów i urządzeń sportowych, placów zabaw dla dzieci, obiektów małej architektury, a także urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i rowerowych, dojazdów,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie budynków wyłącznie na terenie ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wskazanymi zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 70%;
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 500 m<sup>2</sup>,
  - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0.05,
  - f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0.01,
  - g) maksymalna wysokość budynków – 9 m,
  - h) dachy:
    - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
    - dla dachów o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45° pokrycie dachu w kolorze ceglastym lub w odcieniach brązu,
  - i) elewacje zewnętrzne:
    - tynki w kolorze białym lub odcieniach: szarości, beżu, kremowego, z dopuszczeniem stosowania obramowań okien i drzwi w innej kolorystyce,
    - dopuszcza się elewacje drewniane, z cegły klinkierowej, oraz wykańczane okładzinami: drewnianymi, ceramicznymi, kamiennymi, szklanymi w naturalnej kolorystyce tych materiałów lub w odcieniach brązu, szarości, beżu, kremowego;
- 3) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 12;
- 4) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu **US-8** z drogi publicznej klasy zbiorczej będącej drogą powiatową zlokalizowanej poza obszarem planu,



b) nakaz realizacji minimum 25 miejsc postojowych na potrzeby obsługi terenu oznaczonego symbolem **US-8**.

§ 23. Dla terenów oznaczonych symbolami: **R-9**, **R-10**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – tereny rolne;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zabrania się realizacji wszelkich obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) nakazuje się zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych;
- 3) zasady obsługi terenów w zakresie komunikacji:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem **R-9** z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD-01**,
  - b) obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem **R-10** z drogi publicznej klasy zbiorczej będącej drogą powiatową zlokalizowanej poza obszarem planu poprzez tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami: **RM-1**, **RM-2**, oraz teren zabudowy produkcyjnej i usługowej oznaczonej symbolem **P/U-3**.

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem **WS-11**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe rzeki Por;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszcza się wznoszenie mostów i kładek,
  - b) z uwagi na prawidłowe funkcjonowanie tras zjazdowych dopuszcza się realizację szerokich kładek o konstrukcji przENOŚnej niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania ośrodka sportów zimowych w rejonie terenu **US-7**.

§ 25. Dla terenu oznaczonego symbolem **WS-12**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe stawu o funkcji hodowlanej i rekreacyjnej;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszcza się wznoszenie pomostów i innych obiektów małej architektury,
  - b) dopuszcza się sytuowanie urządzeń hydrotechnicznych i infrastruktury jako zaplecza gospodarki rybackiej,
  - c) zabrania się umacniania brzegów i dna stawu za pomocą betonu lub elementów betonowych i żelbetowych.

§ 26. Dla terenu oznaczonego symbolem **WS-13**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe zbiornika wodnego o funkcji hodowlanej, rekreacyjnej, retencyjnej oraz technicznej na potrzeby usług sportu i rekreacji;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszcza się wznoszenie pomostów i innych obiektów małej architektury,
  - b) dopuszcza się sytuowanie urządzeń hydrotechnicznych i infrastruktury jako zaplecza gospodarki rybackiej,
  - c) zabrania się umacniania brzegów i dna zbiornika wodnego za pomocą betonu lub elementów betonowych i żelbetowych, za wyjątkiem miejsc posadowienia pomostów oraz niezbędnych urządzeń hydrotechnicznych i infrastruktury,
  - d) dopuszcza się realizację urządzeń piętrzących wodę do wysokości 1,0 m,
  - e) dopuszcza się wykorzystanie wód zgromadzonych w zbiorniku wodnym do naśnieżania stoku narciarskiego i saneczkowego zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem **US-7**, przy zachowaniu minimalnego przepływu wód w rzece Por niezbędnego do utrzymania życia biologicznego;

f) dopuszcza się prowadzenie robót konserwacyjnych i działań przeciwpowodziowych na rzece Por.

§ 27. Dla terenu oznaczonego symbolem: **ZL-14**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – tereny leśne;
- 2) wszelkie zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu musi być zgodne z właściwym planem urządzania lasu.

§ 28. Dla terenów oznaczonych symbolami: **ZU-15**, **ZU-16** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – zieleń urządzone o charakterze ogólnodostępnym;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zabrania się realizacji wszelkich budynków,
  - b) zabrania się grodzenia terenów, za wyjątkiem ogrodzeń lokalizowanych wokół terenowych obiektów i urządzeń sportowych i rekreacyjnych, w tym placów zabaw dla dzieci,
  - c) dopuszcza się realizację: terenowych obiektów i urządzeń sportowych, placów zabaw dla dzieci, obiektów małej architektury, a także urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i rowerowych, dojść i dojazdów,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w liniach rozgraniczających poszczególnych terenów – 90%;
  - e) zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnych zielenią urządzonej z wykorzystaniem i zachowaniem naturalnych zbiorowisk roślinnych,
  - f) przy zagospodarowaniu powierzchni biologicznie czynnych należy stosować gatunki roślin zgodne z siedliskiem naturalnym;
- 3) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 12;
- 4) obsługa komunikacyjna terenów z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD-02**.

§ 29. Dla terenów oznaczonych symbolami: **ZU/ZZ-17**, **ZU/ZZ-18** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – zieleń urządzone w obszarach zagrożonych powodzią;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zabrania się realizacji wszelkich budynków,
  - b) zabrania się grodzenia terenów,
  - c) dopuszcza się realizację: obiektów małej architektury, a także urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i rowerowych, dojść i dojazdów,
  - d) z uwagi na prawidłowe funkcjonowanie tras zjazdowych dopuszcza się realizację szerokich kładek o konstrukcji przenośnej niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania ośrodka sportów zimowych w rejonie terenu **US-7**,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w liniach rozgraniczających poszczególnych terenów – 90%;
- 3) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 12;
- 4) obsługa komunikacyjna terenów z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolem **KDD-01**, **KDD-02**.

§ 30. Dla terenów dróg oznaczonych symbolami: **KDD-01**, **KDD-02**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, tj.:
    - dla drogi oznaczonej symbolem **KDD-01** – 6m,

- dla drogi oznaczonej symbolem **KDD-02** – 5m,

- b) dopuszcza się realizację dróg jako ciągów pieszo-jezdných,
  - c) nakaz utrzymania przejazdu na całej długości obu dróg;
- 3) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 12.

**§ 31.** Dla terenu oznaczonego symbolem **KS-03**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – parking;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zabrania się realizacji wszelkich budynków,
  - b) dopuszcza się realizację: obiektów małej architektury, a także urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 12;
- 4) obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej klasy zbiorczej zlokalizowanej poza obszarem planu.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 32.** Na obszarze objętym niniejszym planem miejscowym dokonuje się przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych o łącznej powierzchni 4,1718 ha za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, decyzja nr GZ.tr.057-602-231/14 z dnia 15 kwietnia 2014 roku.

**§ 33.** Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Batorz, zatwierdzonego uchwałą Nr VI/26/2007 Rady Gminy Batorz z dnia 27 marca 2007 r.

**§ 34.** Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

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

Przewodniczący Rady  
Gminy Batorz

**Ryszard Dziewa**

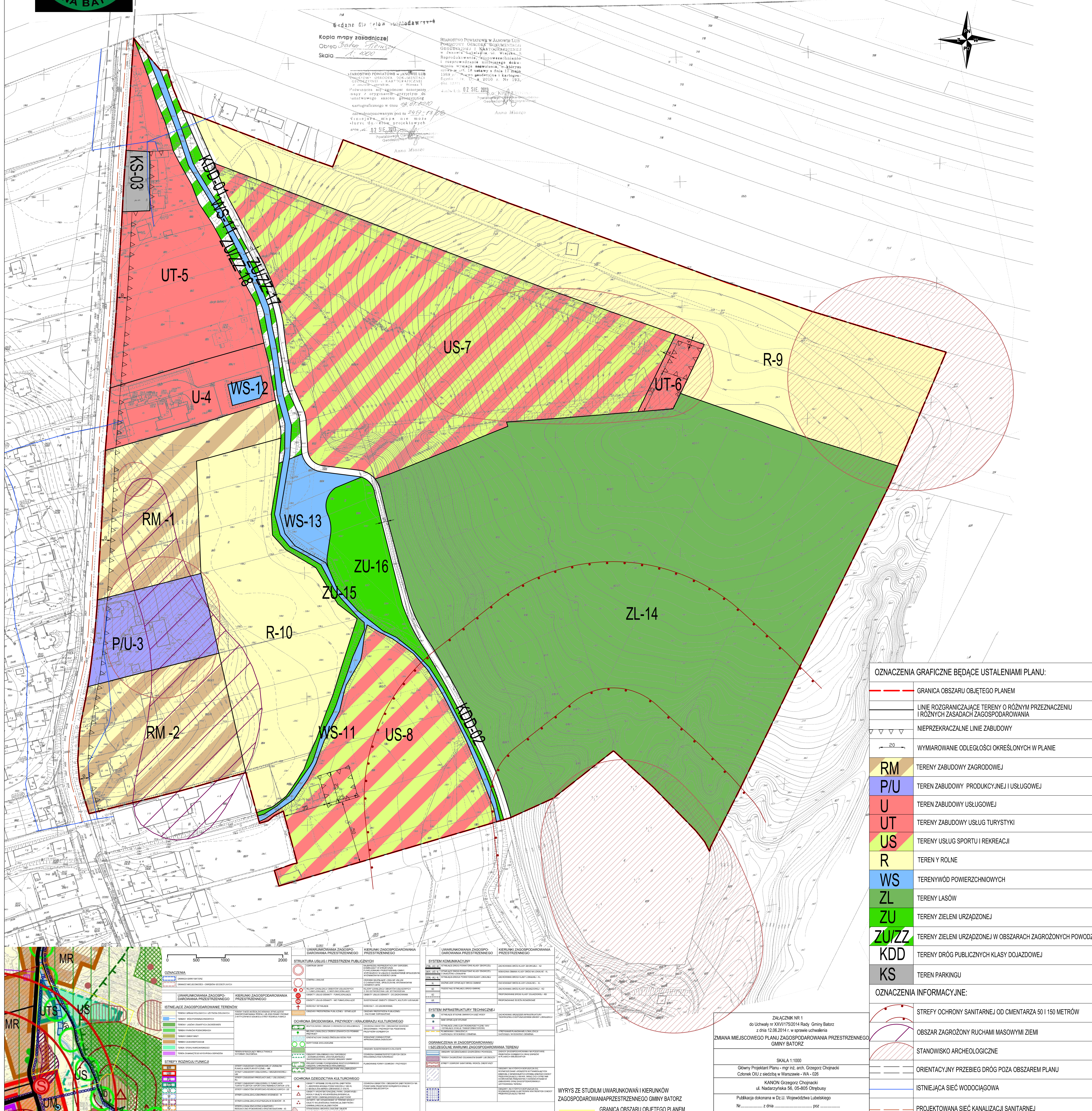
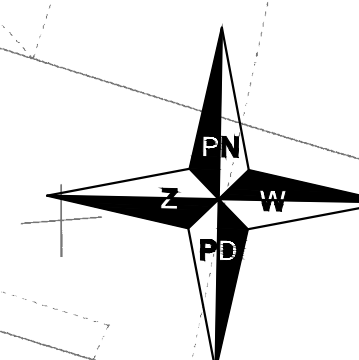




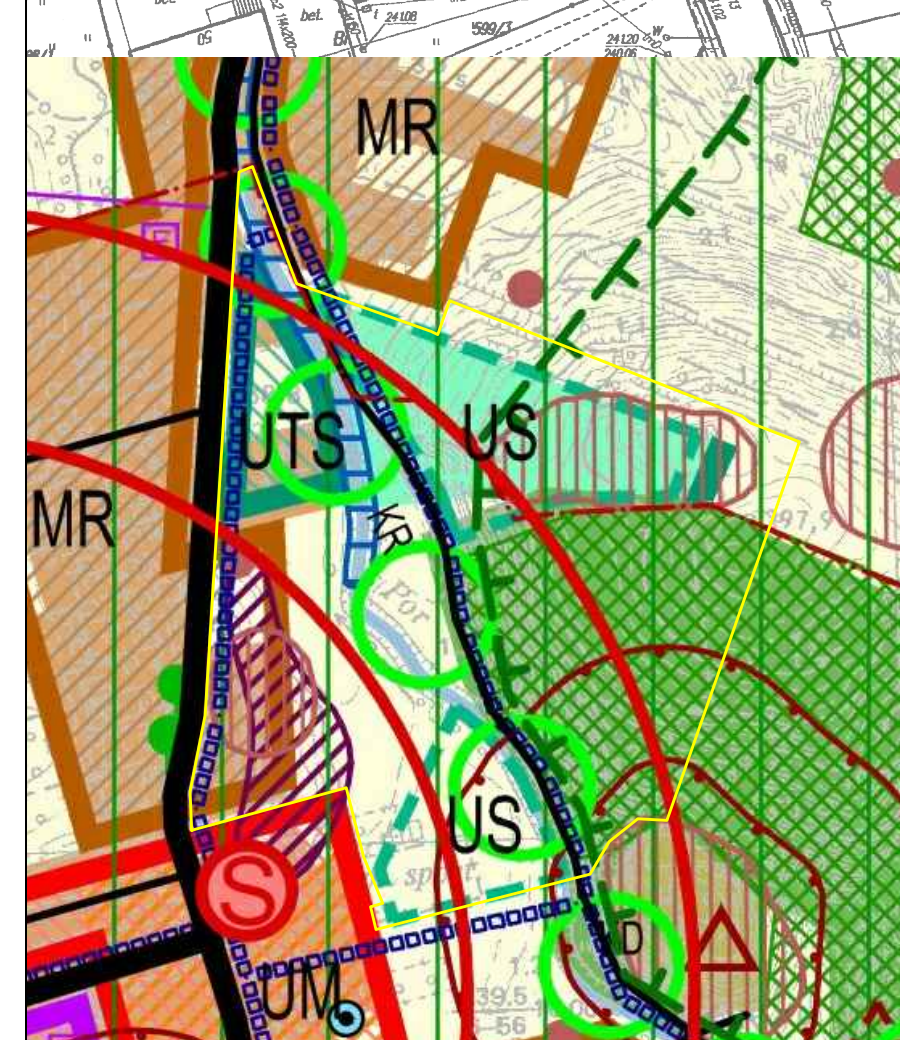
# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BATORZ

Załącznik NR 1  
do Uchwały nr XXVII/175/2014 Rady Gminy Batorz  
z dnia 12 czerwca 2014 r.

SKALA 1 : 1 000



| OZNACZENIA GRAFICZNE BĄDĄCE USTALENIAMI PLANU: |   |
|--|---|
|  | GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM   |
|  | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA |
|  | NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY   |
|  | WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI OKREŚLONYCH W PLANIE  |
|  | TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ  |
|  | TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ I USŁUGOWEJ   |
|  | TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ  |
|  | TERENY ZABUDOWY USŁUG TURYSTYKI   |
|  | TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI   |
|  | TERENY ROLNE  |
|  | TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH   |
|  | TERENY LASÓW  |
|  | TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ   |
|  | TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ W OBSZARACH ZAGROŻONYCH POWODZIĄ                              |
|  | TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ  |
|  | TEREN PARKINGU  |
| OZNACZENIA INFORMACYJNE:                       |   |
|  | STREFY OCHRONY SANITARNEJ OD CEMENTARZA 50 I 150 METRÓW                                 |
|  | OBSZAR ZAGROŻONY RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI   |
|  | STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE   |
|  | ORIENTACYJNY PRZEBIEG DRÓG POZA OBSZAREM PLANU  |
|  | ISTNIEJĄCA SIĘĆ WODOCIĄGOWA   |
|  | PROJEKTOWANA SIĘĆ KANALIZACJI SANITARNEJ  |



| OZNACZENIA               |   |
|--------------------------|---|
|                          | GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM   |
|                          | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA |
|                          | NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY   |
|                          | WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI OKREŚLONYCH W PLANIE  |
|                          | TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ  |
|                          | TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ I USŁUGOWEJ   |
|                          | TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ  |
|                          | TERENY ZABUDOWY USŁUG TURYSTYKI   |
|                          | TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI   |
|                          | TERENY ROLNE  |
|                          | TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH   |
|                          | TERENY LASÓW  |
|                          | TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ   |
|                          | TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ W OBSZARACH ZAGROŻONYCH POWODZIĄ                              |
|                          | TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ  |
|                          | TEREN PARKINGU  |
| OZNACZENIA INFORMACYJNE: |   |
|                          | STREFY OCHRONY SANITARNEJ OD CEMENTARZA 50 I 150 METRÓW                                 |
|                          | OBSZAR ZAGROŻONY RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI   |
|                          | STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE   |
|                          | ORIENTACYJNY PRZEBIEG DRÓG POZA OBSZAREM PLANU  |
|                          | ISTNIEJĄCA SIĘĆ WODOCIĄGOWA   |
|                          | PROJEKTOWANA SIĘĆ KANALIZACJI SANITARNEJ  |

| OZNACZENIA W ZAGOSPODAROWANIU |   |
|-------------------------------|---|
|                               | GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM   |
|                               | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA |
|                               | NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY   |
|                               | WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI OKREŚLONYCH W PLANIE  |
|                               | TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ  |
|                               | TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ I USŁUGOWEJ   |
|                               | TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ  |
|                               | TERENY ZABUDOWY USŁUG TURYSTYKI   |
|                               | TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI   |
|                               | TERENY ROLNE  |
|                               | TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH   |
|                               | TERENY LASÓW  |
|                               | TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ   |
|                               | TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ W OBSZARACH ZAGROŻONYCH POWODZIĄ                              |
|                               | TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ  |
|                               | TEREN PARKINGU  |
| OZNACZENIA INFORMACYJNE:      |   |
|                               | STREFY OCHRONY SANITARNEJ OD CEMENTARZA 50 I 150 METRÓW                                 |
|                               | OBSZAR ZAGROŻONY RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI   |
|                               | STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE   |
|                               | ORIENTACYJNY PRZEBIEG DRÓG POZA OBSZAREM PLANU  |
|                               | ISTNIEJĄCA SIĘĆ WODOCIĄGOWA   |
|                               | PROJEKTOWANA SIĘĆ KANALIZACJI SANITARNEJ  |

Załącznik NR 1  
do Uchwały nr XXVII/175/2014 Rady Gminy Batorz  
z dnia 12 czerwca 2014 r. w sprawie uchwalenia  
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY BATORZ

SKALA 1:1000  
Główny Projektant Planu - mgr inż. arch. Grzegorz Chojacki  
Członek OIU z siedzibą w Warszawie - WIA - 026  
KANON Grzegorz Chojacki  
ul. Niebysłowska 56, 05-805 Oranienburg  
Publikacja dokonana w Dz.U. Województwa Lubelskiego  
Nr..... z dnia ..... poz .....

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BATORZ



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVI/175/2014

Rady Gminy Batorz

z dnia 12 czerwca 2014 r.

**w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Batorz**

1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.<sup>1)</sup>) Wójt Gminy Batorz ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń, a także zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 ze zm.<sup>2)</sup>) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Batorz o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Batorz wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był udostępniony do publicznego wglądu w dniach od 28 kwietnia 2014 r. do 19 maja 2014 r. W dniu 19 maja 2014 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

2. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 2 czerwca 2014 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu.

3. Rada Gminy Batorz stwierdza, iż do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Batorz nie złożono żadnych uwag.

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2012 r. poz. 951, Dz. U. z 2012 r. poz. 1445, Dz. U. z 2013 r. poz. 405, Dz. U. z 2013 r. poz. 1238, Dz. U. z 2013 r. poz. 1446, Dz. U. z 2014 r. poz. 379

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2013 r. poz. 1238, Dz. U. z 2014 r. poz. 587

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVI/175/2014

Rady Gminy Batorz

z dnia 12 czerwca 2014 r.

**w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Batorz, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Batorz oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.<sup>1)</sup>), Rada Gminy Batorz postanawia, że:

1. Inwestycje służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku poz. 594 ze zm.<sup>2)</sup>) - zadania własne Gminy Batorz, zapisane w niniejszym planie obejmują budowę sieci kanalizacji sanitarnej.

2. Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych Gminy Batorz odbywać się będą zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 885 ze zm.<sup>3)</sup>), poprzez:

- 1) wydatki inwestycyjne z budżetu gminy, zgodnie z uchwałami budżetowymi;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet gminy, w ramach między innymi:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów, pożyczek bankowych,
  - e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
  - f) innych środków zewnętrznych;
- 3) wydatki majątkowe gminy określone odrębnymi uchwałami Rady Gminy Batorz.

3. Wydatki majątkowe Gminy Batorz, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu Gminy Batorz oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą ujmowane w wykazach stanowiących załączniki do uchwał budżetowych.

4. Finansowanie inwestycji należących do zadań własnych Gminy Batorz, wynikających z planu przebiegać będzie w oparciu o określenie terminu przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalanych według celowości oraz oszczędności, z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów oraz w sposób umożliwiający terminową realizację zadania.

5. Koszty realizacji inwestycji celu publicznego będą w późniejszym terminie zrefinansowane dochodami uzyskanymi z ewentualnej sprzedaży gruntów gminnych i pobranej opłaty planistycznej, adiacenckiej oraz podatków od nieruchomości.

- 1) Na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Batorz szacuje się, że wpływy do budżetu Gminy Batorz z tytułu: wzrostu wartości nieruchomości tzw. renty planistycznej, podatku od gruntu, podatku od nieruchomości,

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2012 r. poz. 951, Dz. U. z 2012 r. poz. 1445, Dz. U. z 2013 r. poz. 405, Dz. U. z 2013 r. poz. 1238, Dz. U. z 2013 r. poz. 1446, Dz. U. z 2014 r. poz. 379

<sup>2)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2013 r. poz. 645, Dz. U. z 2013 r. poz. 1318, Dz. U. z 2014 r. poz. 379

<sup>3)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2013 r. poz. 938, Dz. U. z 2013 r. poz. 1646, Dz. U. z 2014 r. poz. 379

sprzedaży nieruchomości należącej do gminy oraz opłaty adiacenckiej mogą wynieść w perspektywie czasowej pięcioletniej około 1,1 mln złotych, a w perspektywie piętnastoletniej około 3,3 mln złotych.

- 2) Na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Batorz szacuje się, że wydatki poniesione przez Gminę Batorz na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (sieci kanalizacji sanitarnej o długości około 620 mb), które należą do zadań własnych gminy mogą wynieść około 350 tysięcy złotych.