



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

---

Lublin, dnia 12 maja 2015 r.

Poz. 1654

### UCHWAŁA NR IV/20/2015 RADY GMINY BATORZ

z dnia 25 marca 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek o numerach ewidencyjnych: 614, 567, 21, 562, 607/1, 607/2, 825, 202, 824, 830, 841, 1269, 853, 847, 566, 613, 836, 839, 840, 851, 629, 831, 849, 850, 832, 826, 829, 838, 608 położonych we wsi Samary**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 roku poz. 594 ze zm.<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 2015 r. poz. 199), w związku z uchwałą nr VI/27/11 Rady Gminy Batorz z dnia 14 czerwca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek o numerach ewidencyjnych: 614, 567, 21, 562, 607/1, 607/2, 825, 202, 824, 830, 841, 1269, 853, 847, 566, 613, 836, 839, 840, 851, 629, 831, 849, 850, 832, 826, 829, 838, 608 położonych we wsi Samary, oraz po stwierdzeniu, iż projekt 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, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek ewidencyjnych o numerach: 614, 567, 21, 562, 607/1, 607/2, 825, 202, 824, 830, 841, 1269, 853, 847, 566, 613, 836, 839, 840, 851, 629, 831, 849, 850, 832, 826, 829, 838, 608 położonych we wsi Samary, zwany dalej planem.

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

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4.

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;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

---

<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, 1072

- 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 w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawek procentowych służących naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 11) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
- 12) 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.

§ 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 mierzona 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 uwzględnienia 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 postanowieniami 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) **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>;

- 10) **powierzchni użytkowej obiektu usługowego** - należy przez to rozumieć powierzchnię budynku lub lokalu, w którym prowadzona jest usługa, mierzoną 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;
- 11) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne przepisy prawa poza niniejszą uchwałą;
- 12) **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;
- 13) **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;
- 14) **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;
- 15) **szyldzie** – 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;
- 16) **terenie** – 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;
- 17) **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;
- 18) **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;
- 19) **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>;
- 20) **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;
- 21) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, mierzonych po obrysie ścian zewnętrznych, do powierzchni działki budowlanej, na której budynki te są usytuowane;
- 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;
- 24) **zabudowie letniskowej** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany o lekkiej konstrukcji, np. drewnianej, maksymalnej powierzchni zabudowy do 25m<sup>2</sup>, niepodpiwniczony lub zespół takich obiektów, służący do okazjonalnego przebywania w nim ludzi, związanego z wypoczynkiem i rekreacją.

§ 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) wymiary odległości w zagospodarowaniu terenu.

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, RM-3, RM-4**;
- 2) teren zabudowy usług turystyki i usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem – **UT/US-5**;
- 3) teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem – **US-6**;
- 4) tereny rolne oznaczone symbolami: **R-7, R-8, R-9, R-10, R-11, R-12**;
- 5) tereny lasów oznaczone symbolami: **ZL-13, ZL-14**;
- 6) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem **KDZ-01**,
- 7) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem **KDW-02**.

2. Ustala się teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem **KDZ-01** jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego; budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 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 symbolami: **R-7, R-8, R-9, R-10, R-11, R-12**,
    - lasów oznaczonych symbolami: **ZL-13, ZL-14**,
    - w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **KDZ-01**,
  - b) dla pozostałych terenów dopuszcza się realizację nośników reklamowych:
    - wyłącznie na potrzeby prowadzonej na danej nieruchomości działalności gospodarczej,
    - w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW-02** wyłącznie na potrzeby usług zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami **RM-4, UT/US-5** i **US-6**,
    - 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 lub w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW-02** 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, RM-3, RM-4, UT/US-5, US-6**,
- 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 180 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) za wyjątkiem żywopłotów 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,
- e) dopuszcza się stosowanie żywopłotów do wypełniania ogrodzeń.

§ 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 i roztopowych z powierzchni biologicznie czynnych do ziemi w granicach poszczególnych działek budowlanych lub terenów, przy czym wprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi musi być prowadzone bez szkód dla gruntów sąsiednich.

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, dla:

- a) dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonej symbolami **RM-1, RM-2, RM-3, RM-4** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy zagrodowej,
- b) dla terenu zabudowy usług turystyki i usług sportu i rekreacji oznaczonego symbolem **UT/US-5** oraz dla terenu usług sportu i rekreacji oznaczonego symbolem **US-6** 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 usług turystyki i usług sportu i rekreacji i terenach usług sportu oraz w miejscach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

2) zakaz lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne w sposób przekraczający standardy ochrony środowiska.

5. Ustala się, że na obszarze planu nie dopuszcza się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:

- 1) tras narciarskich, tras bobslejowych, wyciągów narciarskich oraz urządzeń im towarzyszących,
- 2) ośrodków wypoczynkowych i hoteli,
- 3) stałych pól kempingowych lub karawaningowych,
- 4) budowli piętrzących wodę,
- 5) instalacji do przetwórstwa owoców, warzyw, ryb lub produktów pochodzenia zwierzęcego,
- 6) instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

2. Ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna wielkość działki budowlanej w procedurze scalania i podziału dla:
  - a) terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami: **RM-1**, **RM-2**, **RM-3** – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem **RM-4**– 3000 m<sup>2</sup>,
  - c) terenu zabudowy usług turystyki i usług sportu i rekreacji oznaczonego symbolem **UT/US-5**– 5000 m<sup>2</sup>,
  - d) terenu usług sportu i rekreacji oznaczonego symbolem **US-6**– 3000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu 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 minimum 70°.

3. Dopuszcza się łączenie istniejących działek oraz podział na nowe działki.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się, że 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.

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

- 1) droga publiczna klasy zbiorczej będąca drogą powiatową oznaczona symbolem **KDZ-01** stanowi ciąg powiązań ponadlokalnych;
- 2) obsługę komunikacyjną dla istniejącego i projektowanego zagospodarowania terenu w obszarze planu zapewnia droga publiczna klasy zbiorczej będąca drogą powiatową oznaczona symbolem **KDZ-01** i droga

wewnętrzna oznaczona symbolem **KDW-02**, a do terenów rolnych i terenów leśnych również drogi polne zlokalizowane poza obszarem objętym planem.

**§ 11. 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 drogi publicznej klasy zbiorczej będącej drogą powiatową oznaczonej symbolem **KDZ-01**;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi drogi publicznej klasy zbiorczej będącej drogą powiatową oznaczonej symbolem **KDZ-01** w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu.

2. Ustala się zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z gminnej sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wód podziemnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i prawa wodnego.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych:

- 1) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków bytowych poprzez gminną sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków lub odprowadzanie ścieków bytowych do przydomowej oczyszczalni ścieków;
- 2) do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji sanitarnej lub realizacji przydomowej oczyszczalni ścieków dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych:

- 1) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z terenów utwardzonych drogi publicznej klasy zbiorczej będącej drogą powiatową oznaczonej symbolem **KDZ-01** poprzez infiltrację powierzchniową do ziemi w obrębie rowów odwadniających zlokalizowanych wzdłuż pasa jezdni;
- 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. Dopuszcza się budowę podziemnej sieci gazowej do celów grzewczych i bytowych.

6. Ustala się zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych z indywidualnych źródeł ciepła, zasilanych opałem stałym spalany w piecach niskoemisyjnych lub z odnawialnych źródeł energii.

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 przy zastosowaniu odnawialnych źródeł energii, w tym energii wiatrowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa energetycznego;
- 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.

**§ 12.** 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;
- 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 oraz zabudowy tymczasowej dopuszczonej niniejszym planem.

**§ 13.** 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.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 14.** Dla terenu oznaczonego symbolem **RM-1**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
  - a) turystyka wiejska,
  - b) agroturystyka,
  - c) przetwórstwo rolno-spożywcze;
- 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 realizowanych w obrębie budynków mieszkalnych zabudowy zagrodowej,
    - przyzagrodowych pól namiotowych lub campingowych,
  - c) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dojazdów i parkingów wewnętrznych, miejsc na odpady, niekubaturowych obiektów rekreacyjno-wypoczynkowych na potrzeby turystyki wiejskiej i agroturystyki, obiektów małej architektury, urządzeń do wytwarzania energii elektrycznej, ciepła będących mikroinstalacjami w rozumieniu przepisów odrębnych w zakresie prawa energetycznego,
  - 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, w tym związanych z turystyką wiejską i agroturystyką – 11 m,
    - budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich – 9 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 oznaczoną symbolem **KDZ-01**,



- j) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki lub linii rozgraniczającej z terenami rolnymi,
- k) dachy:
- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
  - pokrycie dachu w odcieniach: brązu, szarości lub czarnym,
- 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;
- 4) zasady obsługi działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;
- 5) zasady obsługi działek budowlanych w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna działek budowlanych z drogi publicznej klasy zbiorczej będącej drogą powiatową oznaczonej symbolem **KDZ-01**,
- 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 obiektów turystyki wiejskiej i agroturystyki minimum 1 miejsce postojowe na dwa pokoje gościnne,
- d) przypadku realizacji obiektów różnego przeznaczenia terenu miejsca postojowe należy obliczać osobno dla każdego przeznaczenia.

**§ 15.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **RM-2**, **RM-3**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
- a) turystyka wiejska,
- b) agroturystyka,
- c) przetwórstwo rolno-spożywcze;
- 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 realizowanych w obrębie budynków mieszkalnych zabudowy zagrodowej,
  - przyzagrodowych pól namiotowych lub campingowych,
- c) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dojazdów i parkingów wewnętrznych, miejsc na odpady, niekubaturowych obiektów rekreacyjno-wypoczynkowych na potrzeby turystyki wiejskiej i agroturystyki, obiektów małej architektury, urządzeń do wytwarzania energii elektrycznej, ciepła będących mikroinstalacjami w rozumieniu przepisów odrębnych w zakresie prawa energetycznego,
- 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, w tym związanych z turystyką wiejską i agroturystyką – 11 m,
    - budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich – 9 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 oznaczoną symbolem **KDZ-01**,
  - j) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki lub linii rozgraniczającej z terenami rolnymi,
  - k) dachy:
    - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 35°,
    - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
    - pokrycie dachu - w odcieniach: brązu, szarości lub czarnym,
  - 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;
- 4) zasady obsługi działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;
- 5) zasady obsługi działek budowlanych w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna działek budowlanych z drogi publicznej klasy zbiorczej będącej drogą powiatową oznaczonej symbolem **KDZ-01**,
  - 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 obiektów turystyki wiejskiej i agroturystyki minimum 1 miejsce postojowe na dwa pokoje gościnne,
  - d) przypadku realizacji obiektów różnego przeznaczenia terenu miejsca postojowe należy obliczać osobno dla każdego przeznaczenia.

**§ 16.** Dla terenu oznaczonego symbolem **RM-4**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
  - a) turystyka wiejska,
  - b) agroturystyka,
  - c) przetwórstwo rolno-spożywcze;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszcza się realizację trzech budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej realizowanych w formie budynków wolnostojących bez konieczności wydziela działek,

- b) turystyka wiejska i agroturystyka realizowana w formie:
- pokoi gościnnych realizowanych w obrębie budynków mieszkalnych zabudowy zagrodowej,
  - przyzagrodowych pól namiotowych lub campingowych,
- c) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, parkingów wewnętrznych, miejsc na odpady, niekubaturowych obiektów rekreacyjno-wypoczynkowych na potrzeby turystyki wiejskiej i agroturystyki, obiektów małej architektury, urządzeń do wytwarzania energii elektrycznej, ciepła będących mikroinstalacjami w rozumieniu przepisów odrębnych w zakresie prawa energetycznego,
- 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, w tym związanych z turystyką wiejską i agroturystyką – 9 m,
  - budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich – 9 m,
- i) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
- j) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki lub linii rozgraniczającej z terenami rolnymi,
- k) dachy:
- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
  - pokrycie dachu w odcieniach: brązu, szarości lub czarnym,
- 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;
- 4) zasady obsługi działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;
- 5) zasady obsługi działek budowlanych w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna działek budowlanych z drogi publicznej klasy zbiorczej będącej drogą powiatową oznaczonej symbolem **KDZ-01** poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem **KDW-02**,
- 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 obiektów turystyki wiejskiej i agroturystyki minimum 1 miejsce postojowe na dwa pokoje gościnne,
- d) przypadku realizacji obiektów różnego przeznaczenia terenu miejsca postojowe należy obliczać osobno dla każdego przeznaczenia.

§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem: **UT/US-5**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu:

- a) usługi turystyki w tym turystyki wiejskiej,
  - b) usługi sportu i rekreacji, w tym w szczególności: obiekty i urządzenia związane z sportami zimowymi, jak: narciarstwo biegowe i zjazdowe, saneczkarstwo, boiska do gier zespołowych, korty tenisowe, trasy biegowe i rowerowe, wraz z niezbędną infrastrukturą;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
- a) usługi nieuciążliwe,
  - b) lokale mieszkalne na potrzeby obsługi usług turystyki, w tym turystyki wiejskiej,
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zabudowa usług turystyki, w tym turystyki wiejskiej w formie:
    - budynków wolnostojących,
    - zespołów zabudowy letniskowej,
    - 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, parkingów wewnętrznych, miejsc na odpady, obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń rekreacyjno-wypoczynkowych, w tym placów zabaw dla dzieci, urządzeń do wytwarzania energii elektrycznej, ciepła będących mikroinstalacjami w rozumieniu przepisów odrębnych w zakresie prawa energetycznego, sztucznych zbiorników wodnych, urządzeń do piętrzenia wody,
  - d) usługi nieuciążliwe realizowane w formie lokali usługowych wbudowanych w budynek innej funkcji lub w formie budynków wolnostojących lub dobudowanych do budynków innej funkcji,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 50%,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 30%,
  - g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,6,
  - h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,1,
  - i) maksymalna wysokość:
    - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, w tym: usług sportu i rekreacji, usług turystyki, za wyjątkiem zabudowy letniskowej – 11 m,
    - zabudowy letniskowej – 6 m,
    - budynków gospodarczych i garażowych – 6 m,
  - j) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
  - k) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki lub linii rozgraniczającej z terenami rolnymi,
  - l) dachy:
    - dla zabudowy letniskowej dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 35°,
    - dla pozostałych budynków 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,
    - dopuszcza się pokrycia dachowe naturalne: gont, wiór, trzcina, słoma,
  - m) 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,
- n) wszystkie obiekty tworzące zespół zabudowy lotniskowej w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem **UT/US-5** muszą posiadać ujednolicony wygląd architektoniczny w zakresie kształtu i pokrycia dachu oraz wykończenia elewacji zewnętrznych;
- 4) zasady obsługi działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;
- 5) zasady obsługi działek budowlanych w zakresie komunikacji:
  - a) obsługa komunikacyjna działek budowlanych z drogi publicznej klasy zbiorczej będącej drogą powiatową oznaczonej symbolem **KDZ-01** poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem **KDW-02**,
  - b) nakaz realizacji miejsc postojowych dla samochodów w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem **UT/US-5**,
  - c) wskaźnik miejsc parkingowych:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
    - dla zabudowy usług turystyki, w tym turystyki wiejskiej minimum 1 miejsce postojowe na dwa pokoje gościnne lub jeden budynek lotniskowy, oraz minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową na 25 pokoi gościnnych/budynków lotniskowych,
    - dla pozostałych usług minimum 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
    - oraz dodatkowo minimum 6 miejsc postojowych na potrzeby usług sportu i rekreacji oraz minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową,
  - d) w przypadku realizacji obiektów różnego przeznaczenia terenu miejsca postojowe należy obliczać osobno dla każdego przeznaczenia.

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego symbolem: **US-6**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - usługi sportu i rekreacji, w tym w szczególności: niekubaturowe obiekty i urządzenia związane z sportami zimowymi, jak: narciarstwo biegowe i zjazdowe, saneczkarstwo, boiska do gier zespołowych, korty tenisowe, trasy biegowe i rowerowe, wraz z niezbędną infrastrukturą;
- 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, a także urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, urządzeń do wytwarzania energii elektrycznej będących mikroinstalacjami w rozumieniu przepisów odrębnych w zakresie prawa energetycznego dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, dojazdów i dojazdów, sztucznych zbiorników wodnych, urządzeń do piętrzenia wody,
  - c) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki lub linii rozgraniczającej z terenami rolnymi,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 70%;
- 4) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;
- 5) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:
  - a) obsługa komunikacyjna działek budowlanych z drogi publicznej klasy zbiorczej będącej drogą powiatową oznaczonej symbolem **KDZ-01** poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem **KDW-02**, teren oznaczony symbolem **UT/US-5** i drogę polną zlokalizowaną poza obszarem planu,
  - b) obsługa w zakresie parkowania pojazdów w ramach parkingów urządzonych na terenie oznaczonym symbolem **UT/US-5**.

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **R-7, R-8, R-9**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – tereny rolne;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych bezpośrednio związanych z produkcją rolniczą w tym hodowlą zwierząt, ogrodnictwem, sadownictwem, przetwórstwem rolno-spożywczym, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej w gospodarstwach rolnych,
  - b) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, a także urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów na potrzeby produkcji rolnej i agroturystyki, urządzeń do wytwarzania energii elektrycznej, ciepła będących mikroinstalacjami w rozumieniu przepisów odrębnych w zakresie prawa energetycznego,
  - c) maksymalna wysokość dopuszczonych planem budynków – 9 m,
  - d) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki lub linii rozgraniczającej z terenami rolnymi,
  - e) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°,
  - f) pokrycia dachowe w odcieniach brązu, szarości, czarne lub w kolorze elewacji zewnętrznej budynku,
  - g) elewacje zewnętrzne w kolorze białym, lub odcieniach: szarości, beżu, kremowego, brązu;
- 3) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;
- 4) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami: **R-7, R-8 i R-9** z drogi polnej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem miejscowym.

**§ 20.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **R-10, R-11, R-12**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – tereny rolne;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych bezpośrednio związanych z produkcją rolniczą w tym hodowlą zwierząt, ogrodnictwem, sadownictwem, przetwórstwem rolno-spożywczym, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej w gospodarstwach rolnych,
  - b) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym pompy tłokowej z tłumikami wiatrowymi napędzanej siłownią wiatrową przeznaczoną do pompowania wody na potrzeby gospodarstwa rolnego i agroturystycznego, dojazdów i dojazdów, urządzeń do wytwarzania energii elektrycznej, ciepła będących mikroinstalacjami w rozumieniu przepisów odrębnych w zakresie prawa energetycznego,
  - c) maksymalna wysokość dopuszczonych planem budynków – 9 m,
  - d) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki lub linii rozgraniczającej z terenami rolnymi,
  - e) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,
  - f) pokrycia dachowe w odcieniach brązu, szarości, czarne lub w kolorze elewacji zewnętrznej budynku,
  - g) elewacje zewnętrzne w kolorze białym, lub odcieniach: szarości, beżu, kremowego, brązu;
- 3) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11;
- 4) zasady obsługi terenów w zakresie komunikacji:
  - a) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami: **R-10, R-11** z drogi polnej zlokalizowanej poza obszarem planu miejscowego,
  - b) obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem **R-12** z drogi publicznej klasy zbiorczej będącej drogą powiatową oznaczonej symbolem **KDZ-01**, z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW-02**.

**§ 21.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **ZL-13, ZL-14** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – tereny lasów;

2) wszelkie zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu musi być zgodne z właściwym planem urządzenia lasu.

**§ 22.** Dla terenu drogi oznaczonej symbolem **KDZ-01**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej będąca drogą powiatową;
- 2) warunki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) szerokość jezdni 6-7 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) w terenach zabudowanych jednostronne lub dwustronne chodniki oddzielone od jezdni pasem zieleni lub sytuowane poza rowem odwadniającym;
- 3) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

**§ 23.** Dla terenu drogi oznaczonej symbolem **KDW-02**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu
  - a) droga wewnętrzna niepubliczna,
  - b) dopuszcza się, aby droga wewnętrzna do czasu obsługi wyłącznie zabudowy zagrodowej na terenie oznaczonym symbolem **RM-4** i terenów rolnych stanowiła dojście i dojazd w gospodarstwie rolnym;
- 2) warunki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 5 m,
  - b) realizację placu manewrowego o wymiarach zgodnych z rysunkiem planu;
- 3) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 24.** Na obszarze objętym niniejszym planem miejscowym dokonuje się przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych o łącznej powierzchni 0,2575 ha za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.057-602-645/14 z dnia 30 października 2014 roku.

**§ 25.** Na obszarze objętym niniejszym planem miejscowym dokonuje się przeznaczenia na cele nieleśne gruntów leśnych o łącznej powierzchni 1,3800 ha za zgodą Marszałka Województwa Lubelskiego nr RŚ.7151.139.2014.KKO z dnia 3 listopada 2014 roku.

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

Przewodniczący Rady  
Gminy Batorz

**Ryszard Dziewa**





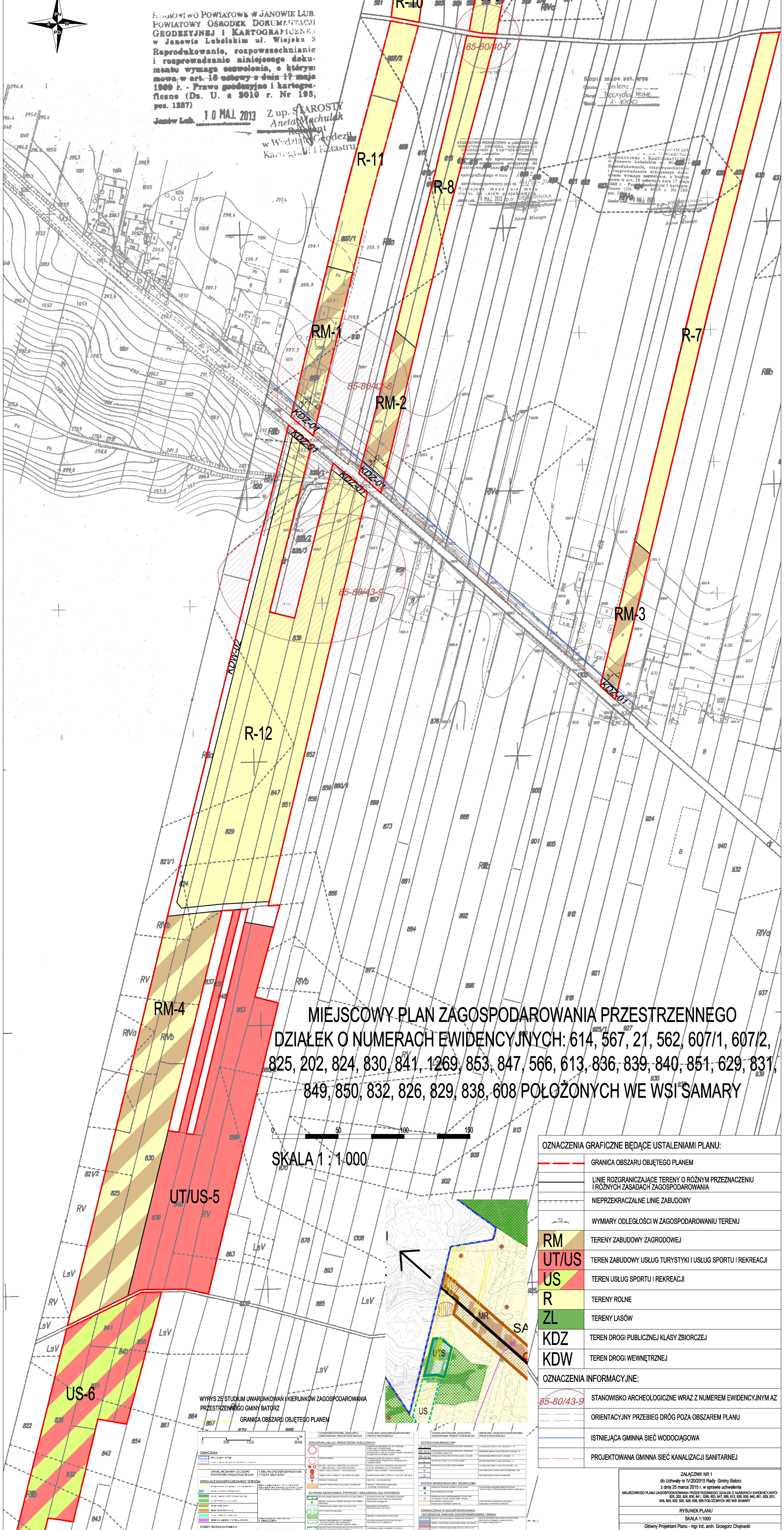
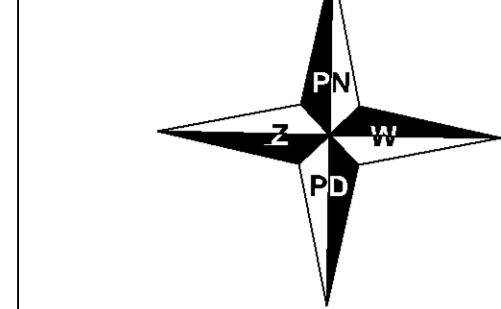
Kopia mapy ewidencyjnej

Gmina Batorz
Obręb Moczydła Nowe
Skala 1:2000

STAROSTWO POWIATOWE W JANOWIE LUB.
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ
w Janowie Lubelskim ul. Wiojska 8
Reprodukcje, rozpowszechnianie
i rozprowadzanie niniejszego dok-
umentu wymaga zezwolenia, o którym
mowa w art. 18 ustawy z dnia 17 maja
1989 r. - Prawo geodezyjne i kartogra-
ficzne (Dz. U. z 2010 r. Nr 193,
poz. 1287)
Janów Lub. 10 MAJ 2013

Z up. STAROSTY
Aneta Machulak
Rezydent
w Wydziale Geodezji
i Katastru

Kopia mapy ewi. 1:2000
Gmina Batorz
Obręb Moczydła Nowe
Skala 1:2000



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH: 614, 567, 21, 562, 607/1, 607/2,
825, 202, 824, 830, 841, 1269, 853, 847, 566, 613, 836, 839, 840, 851, 629, 831,
849, 850, 832, 826, 829, 838, 608 POŁOŻONYCH WE WSI SAMARY

SKALA 1 : 1 000

Table with 2 columns: Symbol and Description. It lists graphical symbols for boundaries, zoning lines, building lines, dimensions, and various land use types (RM, UT/US, US, R, ZL, KDZ, KDW). It also includes information symbols for archaeological sites and road directions.

WYRYS Z STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY BATORZ

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Legend table with multiple columns: Legend, Legend, Legend, Legend. It contains detailed symbols and descriptions for various elements of the plan, including zoning, infrastructure, and environmental features.

ZALĄCZNIK NR 1
do Uchwały nr IV/202015 Rady Gminy Batorz
z dnia 25 marca 2015 r. w sprawie uchwalenia
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH:
614, 567, 21, 562, 607/1, 607/2, 825, 202, 824, 830, 841, 1269, 853, 847, 566, 613, 836, 839, 840, 851, 629, 831,
849, 850, 832, 826, 829, 838, 608 POŁOŻONYCH WE WSI SAMARY

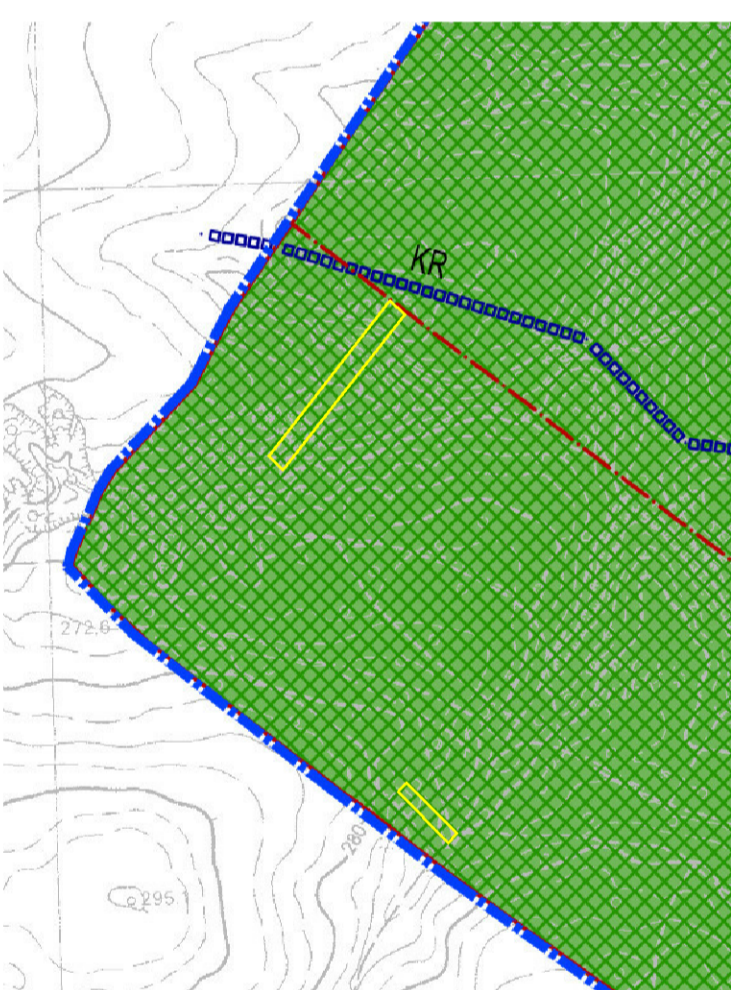
RYSUJEK PLANU
SKALA 1:1000
Główny Projektant Planu - mgr inż. arch. Grzegorz Chojnacki
Członek OIU z siedzibą w Warszawie - WA - 026
KANON Grzegorz Chojnacki
ul. Nadarzynska 55, 05-605 Orędowno
Publikacja dokonana w Dz.U. Województwa Lubelskiego
Nr. \_\_\_\_\_ z dnia \_\_\_\_\_ poz. \_\_\_\_\_





# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH: 614, 567, 21, 562, 607/1, 607/2, 825, 202, 824, 830, 841, 1269, 853, 847, 566, 613, 836, 839, 840, 851, 629, 831, 849, 850, 832, 826, 829, 838, 608 POŁOŻONYCH WE WSI SAMARY

SKALA 1 : 1 000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BATORZ

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
<b>STRUKTURA LASIÓW I PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b>	<b>STRUKTURA LASIÓW I PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b>	<b>SYSTEM KOMUNIKACYJNY</b>	<b>SYSTEM KOMUNIKACYJNY</b>
<b>SYSTEM INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ</b>	<b>SYSTEM INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ</b>	<b>OGRODZENIA W ZAGOSPODAROWANIU I OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU TERENU</b>	<b>OGRODZENIA W ZAGOSPODAROWANIU I OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU TERENU</b>

<b>OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:</b>	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
<b>ZL</b>	TERENY LASÓW

ZALĄCZNIK NR 2  
do Uchwały nr IV/20/2015 Rady Gminy Batorz  
z dnia 25 marca 2015 r. w sprawie uchwalenia  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH:  
614, 567, 21, 562, 607/1, 607/2, 825, 202, 824, 830, 841, 1269, 853, 847, 566, 613, 836, 839, 840, 851, 629, 831, 849, 850, 832, 826, 829, 838, 608 POŁOŻONYCH WE WSI SAMARY

RYSUNEK PLANU  
SKALA 1:1000

Główny Projektant Planu - mgr inż. arch. Grzegorz Chojnacki  
Członek byłej OIU z siedzibą w Warszawie - WA - 026

KANON Grzegorz Chojnacki  
ul. Nadarzyńska 56, 05-805 Otrębusy

Publikacja dokonana w Dz.U. Województwa Lubelskiego  
Nr..... z dnia..... poz.....

Kopia mapy ewidencyjnej  
Gmina Batorz  
Obręb Moczydła Nowe  
Skala 1:2000

Starostwo Powiatowe i Janów Lub.  
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji  
Geodezyjnej i Kartograficznej  
w Janowie Lubelskim ul. Wiejska 3  
Reprodukowanie, rozpowszechnianie  
i rozprowadzanie niniejszego doku-  
mentu wymaga zezwolenia, o którym  
mowa w art. 18 ustawy z dnia 17 maja  
1989 r. - Prawo geodezyjne i kartogra-  
ficzne (Dz. U. z 2010 r. Nr 193,  
poz. 1287)

Janów Lub. 1 0 MAJ 2013

Z up. STAROSTY  
Aneta Maruś  
Referent  
w Wydziale Geodezji,  
Kartografii i Katastru

ZL-14



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr IV/20/2015

Rady Gminy Batorz

z dnia 25 marca 2015 r.

**rozstrzygnięcie Rady Gminy Batorz o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek o numerach ewidencyjnych: 614, 567, 21, 562, 607/1, 607/2, 825, 202, 824, 830, 841, 1269, 853, 847, 566, 613, 836, 839, 840, 851, 629, 831, 849, 850, 832, 826, 829, 838, 608 położonych we wsi Samary**

**1. Uwaga złożona w dniu 5 marca 2015 r. przez osobę fizyczną.**

**Treść uwagi:** Prośba o wyjaśnienie zapisu w funkcji terenu MR-4 (chodzi o teren RM-4) w §16 pkt 3) lit. b): „*wolnostojących budynków lub budynków dobudowanych do budynku mieszkalnego*”.

**Ustalenia projektu planu:** Rozdział 2, Przepisy szczegółowe, § 16 pkt 3) lit b) „*turystyka wiejska i agroturystyka realizowana w formie: pokoi gościnnych realizowanych w obrębie budynku mieszkalnego zabudowy zagrodowej, wolnostojących budynków lub budynków dobudowanych do budynku mieszkalnego, przyzagrodowych pól namiotowych lub campingowych*”.

**Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części** poprzez niewprowadzenie zapisu wyjaśniającego przedmiotowe ustalenie. Uwaga uwzględniona w części poprzez likwidację błędnego zapisu dopuszczającego realizację funkcji turystyki wiejskiej i agroturystyki w bliżej nieokreślonych budynkach wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego. Funkcje te mogą być lokalizowana w budynku mieszkalnym w zabudowie zagrodowej, przy czym zakłada się, że na te potrzeby mogą być lokalizowane dodatkowe budynki mieszkalne w gospodarstwie rolnym lub rozbudowywane istniejące budynki.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr IV/20/2015

Rady Gminy Batorz

z dnia 25 marca 2015 r.

**w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek o numerach ewidencyjnych: 614, 567, 21, 562, 607/1, 607/2, 825, 202, 824, 830, 841, 1269, 853, 847, 566, 613, 836, 839, 840, 851, 629, 831, 849, 850, 832, 826, 829, 838, 608 położonych we wsi Samary, 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 2015 r. poz. 199), 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>1)</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>2)</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 pobranej opłaty planistycznej, oraz podatków od nieruchomości.

- 1) Na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek o numerach ewidencyjnych: 614, 567, 21, 562, 607/1, 607/2, 825, 202, 824, 830, 841, 1269, 853, 847, 566, 613, 836, 839, 840, 851, 629, 831, 849, 850, 832, 826, 829, 838, 608 położonych we wsi Samary szacuje się, że wpływy do budżetu Gminy Batorz z tytułu: wzrostu wartości nieruchomości

<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, 1072

<sup>2)</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, 911, 1146, 1626, 1877, Dz. U. z 2014 r. poz. 238

tw. renty planistycznej, podatku od gruntu, podatku od nieruchomości, mogą wynieść w perspektywie czasowej pięcioletniej około 205.000,00 złotych, a w perspektywie piętnastoletniej około 615.000,00 złotych.

- 2) Na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek o numerach ewidencyjnych: 614, 567, 21, 562, 607/1, 607/2, 825, 202, 824, 830, 841, 1269, 853, 847, 566, 613, 836, 839, 840, 851, 629, 831, 849, 850, 832, 826, 829, 838, 608 położonych we wsi Samary szacuje się, że wydatki poniesione przez Gminę Batorz na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (sieci kanalizacji sanitarnej o długości około 83 mb), które należą do zadań własnych gminy mogą wynieść około 47 tysięcy złotych.