

UCHWAŁA NR XVIII/112/2020
RADY GMINY SITNO
z dnia 31 stycznia 2020 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Sitno**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696, 1815) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, zm. Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716, 1815) w związku z uchwałami Nr XLVII/255/2014 z dnia 24 kwietnia 2014 r., Nr XLVIII/262/2014 z dnia 22 maja 2014 r., Nr XLIX/268/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., Nr LIII/313/2014 z dnia 13 listopada 2014 r., Nr XIV/74/2015 z dnia 29 października 2015 r., Nr XX/113/2016 z dnia 26 lutego 2016 r., Nr XXI/118/2016 z dnia 23 marca 2016 r., Nr XXV/139/2016 z dnia 26 sierpnia 2016 r., Nr XXV/144/2016 z dnia 26 sierpnia 2016 r., Nr LIII/296/2018 z dnia 28 września 2018 r., Nr LIV/303/2018 z dnia 26 października 2018 r., Nr IV/24/2018 z dnia 28 grudnia 2018 r. Rady Gminy Sitno w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sitno - Rada Gminy Sitno uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1

1. Stwierdza się, że niniejszy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sitno nie narusza ustaleń zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sitno" przyjętego uchwałą XV/88/2019 Rady Gminy Sitno z dnia 15 listopada 2019 r.
2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sitno, przyjętego uchwałą Nr XLV/215/2002 Rady Gminy Sitno z dnia 24 września 2002 r., z późniejszymi zmianami, dla obszarów położonych w obrębach:
 - 1) obręb - Cześniki;
 - 2) obręb - Czołki;
 - 3) obręb - Horyszów Polski;
 - 4) obręb - Jarosławiec;
 - 5) obręb - Kolonia Cześniki;
 - 6) obręb - Kornelówka;
 - 7) obręb - Nowa Kolonia Horyszów Polski;
 - 8) obręb - Rozdoły;
 - 9) obręb - Stabrow;
 - 10) obręb - Stanisławka;zwaną dalej planem.

§ 2

Plan stanowią:

- 1) ustalenia planu będące treścią niniejszej uchwały;
- 2) część graficzna - rysunki planu w skali 1:1000 i 1:2000 (załączniki Nr 1 do Nr 40);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany planu (załącznik Nr 41);
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (załącznik Nr 42).

§ 3

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest określenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów, z poszanowaniem walorów kulturowych, przyrodniczych i ekonomicznych przestrzeni.

§ 4

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) planie – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 w niniejszej uchwale;
 - 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Sitno, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 3) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar objęty planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
 - 4) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi indywidualnym symbolem cyfrowo-literowym;
 - 5) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który w wyniku realizacji ustaleń planu dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi oraz któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu;
 - 7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
 - 8) wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć minimalną powierzchnię biologicznie czynną na działce, wyrażoną w procentach;
 - 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej krawędzi obiektu budowlanego od linii rozgraniczającej drogi, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem wysunięcia przed linię zabudowy na głębokość 1,5 m schodów zewnętrznych, balkonów, tarasów, wykuszy, wind dla osób niepełnosprawnych ruchowo czy podjazdu dla wózków.
2. Pojęcia zamieszczone w niniejszej uchwale, a niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

§ 5

1. Plan określa:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. W planie, z uwagi na niewystępowanie na obszarze objętym planem, nie określa się:
- 1) dóbr kultury współczesnej;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 6

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) symbol określający przeznaczenie terenu.
2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, inne niż wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§ 7

Plan ustala następujące formy przeznaczenia i zasady zagospodarowania terenów oraz odpowiadające im oznaczenia użyte w uchwale:

- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **RM** - tereny zabudowy zagrodowej;
- 3) **WS** - tereny wód śródlądowych;
- 4) **ZL** - tereny lasów i zalesień;
- 5) **R** - tereny rolnicze;
- 6) **KDGP** - tereny rozbudowy drogi krajowej;
- 7) **KDZ** - teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 8) **KDL** - tereny drogi publicznej klasy lokalnej;
- 9) **KDD** - tereny drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 10) **KDW** - teren drogi wewnętrznej;

Rozdział 2
ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania i użytkowania terenów, zasad
ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody na
obszarze objętym planem

§ 8

Dla całego obszaru objętego planem ustala się:

- 1) przebieg obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) możliwość utrzymania zabudowy istniejącej z prawem do nadbudowy, rozbudowy i przebudowy, przy zachowaniu parametrów i wskaźników określonych dla danego terenu;
- 3) dla obiektów budowlanych lub ich fragmentów znajdujących się w pasie między drogą publiczną a linią zabudowy - możliwość remontu, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy bez zbliżania się do drogi publicznej, z zachowaniem ustaleń niniejszego planu dotyczących zasad kształtowania zabudowy w danym terenie;
- 4) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej - dopuszczenie lokalizacji nowych i utrzymanie istniejących budynków gospodarczych i garażowych w granicach działek budowlanych;
- 5) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami RM i MN w granicach między linią rozgraniczającą dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych a nieprzekraczalną linią zabudowy - obowiązuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem sieci i obiektów infrastruktury technicznej, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 6) tereny do zagospodarowania jako przestrzenie publiczne wskazuje się tereny dróg publicznych;
- 7) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z niniejszym planem dopuszcza się ich wykorzystanie w sposób dotychczasowy;
- 8) zakaz lokalizacji tymczasowej zabudowy i zagospodarowania terenu za wyjątkiem obiektów związanych z procesem budowlanym;
- 9) ustala się konieczność zgłaszania przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, wszelkich projektowanych obiektów stałych oraz tymczasowych o wysokości równej i wyższej od 50 m n.p.t.;
- 10) w zakresie urządzeń ochrony cywilnej ustala się możliwość lokalizacji urządzeń sygnalizacji alarmowej;
- 11) na terenach przyległych do drogi krajowej nr 74 oraz projektowanej drogi ekspresowej S17 obowiązuje zakaz lokalizacji reklam i obiektów małej architektury na głębokość 50,0 m od krawędzi jezdni; powyższe nie dotyczy tablic informacyjnych i obiektów małej architektury związanych z funkcjonowaniem ww. dróg;
- 12) na terenach przyległych do drogi krajowej nr 74, oraz wyznaczonych pod jej rozbudowę, ogrodzenia należy lokalizować poza terenami ograniczonymi liniami rozgraniczającymi wskazanej drogi krajowej.

§ 9

W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 2) w zakresie ochrony akustycznej - obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych;

- a) dla terenów oznaczonych MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) dla terenów oznaczonych RM - jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
- c) na terenach położonych przy drodze krajowej nr 74 i planowanej drodze ekspresowej S17 obowiązuje realizacja skutecznych zabezpieczeń przed uciążliwościami od ruchu w ramach poszczególnych zamierzeń inwestycyjnych;
- 3) cały obszar opracowania planu znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 407 Niecka Lubelska (Chełm - Zamość), którego ochronę należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w granicach Skierbiszowskiego Parku Krajobrazowego położone są tereny w obrębach Rozdoły i Stanisławka, objęte ustaleniami na załączniku nr 24 i 40; dla terenów objętych ww. formą ochrony przyrody obowiązują przepisy odrębne;
- 5) w granicach Otuliny Skierbiszowskiego Parku Krajobrazowego położone są tereny w obrębach Czołki, Kornelówka, Rozdoły i Nowa Kolonia Horyszów Polski, pokazane na załącznikach nr 4, 10, 21, 22, 23, 25, 26, 27 i 28; dla terenów objętych ww. formą ochrony przyrody obowiązują przepisy odrębne;
- 6) zasady ochrony jednolitej części wód podziemnych (kod: PLGW200090) oraz jednolitej części wód powierzchniowych rzeki Łabuńki do Czarnego Potoku (kod: PLRW20002324249) zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) brak wskazania nieruchomości objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalenia i podziału;
- 2) możliwość przeprowadzenia scalenia a następnie podziału nieruchomości, oraz podziału działek istniejących – zgodnie z regulacją wynikającą z przepisów odrębnych, przy zachowaniu następujących parametrów:
 - a) szerokości frontu wynoszącej minimum 25,0 m dla zabudowy zagrodowej i 20,0 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) powierzchni wynoszącej minimum 1.000 m² dla zabudowy zagrodowej i 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) kącie położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°;
- 3) ustalenia pkt. 2 nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego i poprawy istniejącego zagospodarowania oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów.

Rozdział 3

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 11

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) dla działki nr 211 w obrębie Horyszów Polski: obowiązuje prawna ochrona konserwatorska stanowiska archeologicznego oznaczonego, jako Horyszów Polski st. 7 (AZP nr 88-89/36_7), usytuowanego w obrębie przedmiotowej działki i ujętego w gminnej ewidencji zabytków Gminy Sitno, stosownie do wykazu stanowiącego załącznik do Zarządzenia Wójta Gminy Sitno nr 63/2017 z dnia 29 grudnia 2017 roku, zgodnie

- z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2067);
- 2) dla działek nr 29/16, 29/17, 12/2, 12/3, 12/4, 12/5, 12/8, 12/9, 12/10, 12/11 w obrębie Stabrow: obowiązuje prawna ochrona konserwatorska stanowisk archeologicznych oznaczonych jako Stabrow Stara Wieś st. 5 (AZP nr 88-89/22_5) i Stabrow Stara Wieś st. 6 (AZP nr 88-89/23_6), usytuowanych w obrębie wyżej wymienionych działek i ujętych w gminnej ewidencji zabytków Gminy Sitno, stosownie do wykazu stanowiącego załącznik do Zarządzenia Wójta Gminy Sitno nr 63/2017 z dnia 29 grudnia 2017 roku, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2067);
 - 3) dla działek nr 453 i 456/3 w obrębie Cześniki: obowiązuje prawna ochrona konserwatorska stanowiska archeologicznego oznaczonego, jako Cześniki st. 12 (AZP nr 89-90/13_12), usytuowanych w obrębie wymienionych działek i ujętych w gminnej ewidencji zabytków Gminy Sitno, stosownie do wykazu stanowiącego załącznik do Zarządzenia Wójta Gminy Sitno nr 67/2017 z dnia 29 grudnia 2017 roku, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2067);
 - 4) lokalizacja stanowisk archeologicznych wymienionych w pkt. 1 ÷ 3 pokazana została na rysunkach planu;
 - 5) wszelkie ziemne roboty inwestycyjne w obszarze stanowiska muszą być realizowane łącznie z badaniami archeologicznymi, polegającymi na stałym nadzorowaniu prowadzonych prac ziemnych i wykonaniu badań ratowniczych w przypadku natrafienia na nawarstwienia kulturowe, zabytki ruchome lub obiekty ziemne;
 - 6) na prace archeologiczne należy uzyskać odrębne pozwolenie właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, przed planowanym terminem rozpoczęcia robót ziemnych;
 - 7) dla pozostałych działek objętych planem, a niewymienionych w pkt. 1 ÷ 3 obowiązuje:
 - a) ochrona przypadkowych odkryć, co do których istnieje przypuszczenie, że mogą być zabytkami archeologicznymi (np. monety historyczne, metalowe narzędzia i elementy uzbrojenia, ozdoby pradziejowe wykonane z bursztynu, szkła i metali szlachetnych, fragmenty pradziejowych naczyń glinianych, narzędzie krzemienne i kamienne, mieszkalne, gospodarcze i osadowe obiekty ziemne oraz groby),
 - b) w przypadku odkrycia wymienionych wyżej zabytków należy zabezpieczyć znalezisko i miejsce jego odkrycia, wstrzymać roboty prowadzone w miejscu odkrycia oraz bezzwłocznie powiadomić o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora Zabytków.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 12

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów, o których mowa w Rozdziałach 5 ÷ 14 uchwały, zgodnie z zapisami w poszczególnych paragrafach, przy zachowaniu wymogów określonych w przepisach odrębnych.
2. Wyznacza się tereny przeznaczone pod budowę i na poszerzenie istniejących dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

§ 13

W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie dla celów bytowych i gospodarczych oraz przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie z indywidualnych ujęć wód na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14

W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się atestowane zbiorniki bezodpływowe oraz przydomowe oczyszczalnie ścieków;
- 3) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych i powierzchniowych oraz do ziemi.

§ 15

W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) zagospodarowanie wód opadowych na działce budowlanej, z wykorzystaniem naturalnej retencji gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi – z zakazem ich wyprowadzania i zakłócania stosunków wodnych na terenach działek sąsiednich;
- 2) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej po jej budowie;
- 3) oczyszczanie ścieków opadowych według przepisów odrębnych.

§ 16

W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek gromadzenia odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie nieruchomości, na której są wytwarzane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) selektywną zbiórkę odpadów z zachowaniem obowiązujących na terenie gminy regulacji w tym zakresie.

§ 17

W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie z istniejącej sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia;
- 2) istniejące sieci i stacje elektroenergetyczne przeznaczone są do zachowania i dalszej eksploatacji z możliwością remontu, rozbudowy i modernizacji;
- 3) przyłączenie indywidualne na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się wytwarzanie energii na własne potrzeby z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z wykluczeniem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji;

- 5) dopuszcza się budowę niewskazanych na rysunku planu miejscowego stacji transformatorowych 15/0,4 kV wewnętrznych/słupowych w ilości i typie wynikających z aktualnych potrzeb wraz z liniami zasilającymi SN i nN;
- 6) strefa wolna od zabudowy dla projektowanych i istniejących linii wynosi odpowiednio:
 - a) dla linii napowietrznych 15 kV - pas o szerokości 12,0 m (po 6,0 m od osi linii),
 - b) dla linii kablowych 15 kV - 2,0 m (pas po 1,0 m od osi linii),
 - c) dla linii napowietrznych 0,4 kV - pas o szerokości 5,0 m (po 2,5 m od osi linii),
 - d) dla linii kablowych 0,4 kV - 1,0 m (pas po 0,5 m od osi linii);
- 7) strefa wolna od nasadzeń drzew wysokich wzdłuż elektroenergetycznych linii wynosi odpowiednio:
 - a) dla linii napowietrznych 15 kV - pas o szerokości 13,0 m (po 6,5 m od osi linii),
 - b) dla linii kablowych 15 kV i 0,4 kV - 3,0 m (pas po 1,5 m od osi linii).

§ 18

W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ustala się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw i technologii zapewniających zachowanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych; dopuszcza się pozyskiwanie energii, w tym do ogrzewania i wytwarzania ciepłej wody użytkowej z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z wykluczeniem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji.

§ 19

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie terenów zabudowy w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych w oparciu o system ogólnogminny;
- 2) lokalizowanie połączeń i szafek gazowych przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych;
- 3) do czasu rozbudowy systemu dopuszcza się zasilanie z butli propan-butan oraz zbiorników indywidualnych.

§ 20

W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) obsługę z sieci istniejącej oraz projektowanej;
- 2) obsługę abonentów realizowaną za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 5

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów - obręb - Cześniki

§ 21

Dla terenów oznaczonych symbolami **1RM1** (działka nr 62/5) na **załączniku Nr 1** i **1RM2** (działki nr 245/2 i 781/3) na **załączniku Nr 2**, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: zabudowa zagrodowa (budynki mieszkalne z możliwością prowadzenia agroturystyki, budynki gospodarcze, inwentarskie, budowle rolnicze);
 - 2) dopuszczalne:
 - a) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) obsługa komunikacyjna,
 - c) zieleń urządzone.
2. Zasady zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych - do 10,0 m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garażowych - do 8,0 m,
 - c) dla budynków inwentarskich - do 12 m,
 - d) dla budowli rolniczych - według wskazań technicznych i technologicznych;
 - 2) ilość kondygnacji (z poddaszem użytkowym łącznie):
 - a) dla budynków mieszkalnych - do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - b) dla budynków gospodarczych, garażowych - jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) dla budynków inwentarskich - jedna kondygnacja nadziemna,
 - d) dla budowli rolniczych - według wskazań technicznych i technologicznych;
 - 3) geometria i pokrycie dachów:
 - a) dachy wielospadowe, strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - b) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi,
 - c) dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych w przypadku budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich;
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 40 %;
 - 5) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 0,01 ÷ 0,6;
 - 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 30 %;
 - 7) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych - 2 stanowiska na budynek mieszkalny;
 - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu.
3. Infrastruktura techniczna: zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 4 niniejszej uchwały.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: z drogi powiatowej nr 3271L klasy zbiorczej, poza granicami opracowania.

§ 22

Dla terenu oznaczonego symbolem **1RM3** (działki nr 452, 453, 456/3) na **załączniku Nr 3**, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: zabudowa zagrodowa (budynki mieszkalne z możliwością prowadzenia agroturystyki, budynki gospodarcze, inwentarskie, budowle rolnicze);
 - 2) dopuszczalne:
 - a) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) obsługa komunikacyjna,
 - c) zieleń urządzona.
2. Zasady zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych - do 10,0 m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garażowych - do 8,0 m,
 - c) dla budynków inwentarskich - do 12 m,
 - d) dla budowli rolniczych - według wskazań technicznych i technologicznych;
 - 2) ilość kondygnacji (z poddaszem użytkowym włącznie):
 - a) dla budynków mieszkalnych - do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - b) dla budynków gospodarczych, garażowych - jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) dla budynków inwentarskich - jedna kondygnacja nadziemna,
 - d) dla budowli rolniczych - według wskazań technicznych i technologicznych;
 - 3) geometria i pokrycie dachów:
 - a) dachy wielospadowe, strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 50°,
 - b) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi,
 - c) dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych w przypadku budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich;
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 50 %;
 - 5) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 0,01 ÷ 0,6;
 - 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 30 %;
 - 7) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych - 2 stanowiska na budynek mieszkalny;
 - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu.
3. Infrastruktura techniczna: zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 4 niniejszej uchwały.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: z drogi gminnej, poza granicami planu.

§ 23

Dla terenów oznaczonych symbolami **1R1** (działka nr 781/3) na **załączniku Nr 2** i **1R2** (działki nr 452, 453 i 456/3) na **załączniku Nr 3**, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: teren rolniczy;
 - 2) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Zasady zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 6

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów - obręb - Czołki

§ 24

Dla terenów oznaczonych symbolem **2RM1** (działki nr 28/2 i 29/4) na **załączniku Nr 4**, symbolem **2RM2** (działka nr 114) na **załączniku Nr 5**, symbolem **2RM3** (działka nr 259) na **załączniku Nr 6**, symbolem **2RM4** (działki nr 333/1 i 333/4) na **załączniku Nr 7**, symbolami **2RM5** i **2RM6** (działki nr 356/3 i 363/7) na **załączniku Nr 8**, symbolami **2RM7**, **2RM8** i **2RM9** (działki nr 376, 380/2, 385) na **załączniku Nr 9**, symbolami **2RM10** i **2RM11** (działki nr 67/12, 71/7, 71/10) na **załączniku Nr 10**, symbolem **2RM12** (działka nr 116) na **załączniku Nr 11** i symbolem **2RM13** (działka nr 218/1) na **załączniku Nr 12** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: zabudowa zagrodowa (budynki mieszkalne z możliwością prowadzenia agroturystyki, budynki gospodarcze, inwentarskie, budowle rolnicze);
 - 2) dopuszczalne:
 - a) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) obsługa komunikacyjna,
 - c) zieleń urządzone.
2. Zasady zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych - do 10,0 m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garażowych - do 8,0 m,
 - c) dla budynków inwentarskich - do 12 m,
 - d) dla budowli rolniczych - według wskazań technicznych i technologicznych;
 - 2) ilość kondygnacji (z poddaszem użytkowym włącznie):
 - a) dla budynków mieszkalnych - do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - b) dla budynków gospodarczych, garażowych - jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) dla budynków inwentarskich - jedna kondygnacja nadziemna,
 - d) dla budowli rolniczych - według wskazań technicznych i technologicznych;
 - 3) geometria i pokrycie dachów:
 - a) dachy wielospadowe, strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - b) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi,
 - c) dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych w przypadku budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich;
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 50 %;
 - 5) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 0,01 ÷ 0,6;
 - 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 30 %;
 - 7) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych - 2 stanowiska na budynek mieszkalny;
 - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu.
3. Infrastruktura techniczna: zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 4 niniejszej uchwały.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dla terenów 2RM2, 2RM12 - z dróg powiatowych klasy zbiorczej, graniczących z obszarem planu, pokazanych na rysunku planu;
- 2) dla terenów 2RM3, 2RM13 - z drogi powiatowej klasy głównej, graniczącej z obszarem planu;
- 3) dla terenów 2RM4, 2RM5, 2RM6, 2RM7, 2RM8, 2RM9 - z dróg gminnych klasy dojazdowej, graniczących z obszarem planu, pokazanych na rysunku planu.
- 4) dla terenów 2RM1, 2RM10, 2RM11 - z dróg wewnętrznych, poza obszarem planu, pokazanych na rysunku planu.

§ 25

Dla terenów oznaczonych symbolami **2R1** (działka nr 28/1) na **załączniku Nr 4**, **2R2** (działka nr 67/12) na **załączniku Nr 10**, **2R3** (działka nr 67/10) na **załączniku Nr 10**, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: teren rolniczy;
 - 2) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Zasady zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 7

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów - obręb - Horyszów Polski

§ 26

Dla terenów oznaczonych symbolami **3RM1** (działki nr 205/2 i 206) na **załączniku Nr 13**, **3RM2** (działka nr 211) na **załączniku Nr 14**, **3RM3** (działki nr 213 i 214) na **załączniku Nr 14**, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: zabudowa zagrodowa (budynki mieszkalne z możliwością prowadzenia agroturystyki, budynki gospodarcze, inwentarskie, budowle rolnicze);
 - 2) dopuszczalne:
 - a) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) obsługa komunikacyjna,
 - c) zieleni urządzona.
2. Zasady zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych - do 10,0 m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garażowych - do 8,0 m,
 - c) dla budynków inwentarskich - do 12 m,
 - d) dla budowli rolniczych - według wskazań technicznych i technologicznych;

- 2) ilość kondygnacji (z poddaszem użytkowym włącznie):
 - a) dla budynków mieszkalnych - do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - b) dla budynków gospodarczych, garażowych - jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) dla budynków inwentarskich - jedna kondygnacja nadziemna,
 - d) dla budowli rolniczych - według wskazań technicznych i technologicznych;
 - 3) geometria i pokrycie dachów:
 - a) dachy wielospadowe, strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - b) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi,
 - c) dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych w przypadku budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich;
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 30 %;
 - 5) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 0,01 ÷ 0,6;
 - 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 30 %;
 - 7) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych - 2 stanowiska na budynek mieszkalny;
 - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu.
3. Infrastruktura techniczna: zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 4 niniejszej uchwały.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: z drogi powiatowej nr 3286L klasy głównej, poza granicami planu.

§ 27

Dla terenu oznaczonego symbolem **3RM4** (działka nr 980) na **załączniku Nr 15**, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: zabudowa zagrodowa (budynki mieszkalne z możliwością prowadzenia agroturystyki, budynki gospodarcze, inwentarskie, budowle rolnicze);
 - 2) dopuszczalne:
 - a) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) obsługa komunikacyjna,
 - c) zieleń urządzona.
2. Zasady zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych - do 10,0 m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garażowych - do 8,0 m,
 - c) dla budynków inwentarskich - do 12 m,
 - d) dla budowli rolniczych - według wskazań technicznych i technologicznych;
 - 2) ilość kondygnacji (z poddaszem użytkowym włącznie):
 - a) dla budynków mieszkalnych - do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - b) dla budynków gospodarczych, garażowych - jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) dla budynków inwentarskich - jedna kondygnacja nadziemna,
 - d) dla budowli rolniczych - według wskazań technicznych i technologicznych;
 - 3) geometria i pokrycie dachów:
 - a) dachy wielospadowe, strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - b) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi,

- c) dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych w przypadku budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 30 %;
- 5) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 0,01 ÷ 0,6;
- 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 40 %;
- 7) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych - 2 stanowiska na budynek mieszkalny;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu.
- 3. Infrastruktura techniczna: zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 4 niniejszej uchwały.
- 4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: wyłącznie z drogi wewnętrznej, poza granicami planu.

§ 28

Dla terenu oznaczonego symbolem **3ZL1** (działka nr 1051/1) na **załączniku Nr 16**, ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: lasy i zalesienia;
 - 2) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną, oraz sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej;
 - 2) zachowanie istniejącego drzewostanu.

Rozdział 8

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów - obręb - Jarosławiec

§ 29

Dla terenów oznaczonych symbolami **4RM1** (działka nr 352/2) na **załączniku Nr 17**, **4RM2** (działka nr 1332/4) na **załączniku Nr 19**, ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: zabudowa zagrodowa (budynki mieszkalne z możliwością prowadzenia agroturystyki, budynki gospodarcze, inwentarskie, budowle rolnicze);
 - 2) dopuszczalne:
 - a) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) obsługa komunikacyjna,
 - c) zieleń urządzone.
- 2. Zasady zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych - do 10,0 m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garażowych - do 8,0 m,
 - c) dla budynków inwentarskich - do 12 m,

- d) dla budowli rolniczych - według wskazań technicznych i technologicznych;
- 2) ilość kondygnacji (z poddaszem użytkowym łącznie):
 - a) dla budynków mieszkalnych - do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - b) dla budynków gospodarczych, garażowych - jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) dla budynków inwentarskich - jedna kondygnacja nadziemna,
 - d) dla budowli rolniczych - według wskazań technicznych i technologicznych;
- 3) geometria i pokrycie dachów:
 - a) dachy wielospadowe, strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - b) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi,
 - c) dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych w przypadku budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 30 %;
- 5) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 0,01 ÷ 0,6;
- 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 40 %;
- 7) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych - 2 stanowiska na budynek mieszkalny;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu.
- 3. Infrastruktura techniczna: zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 4 niniejszej uchwały.
- 4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) dla terenu 4RM1 z drogi gminnej nr 110381L klasy lokalnej, poza granicami planu;
 - 2) dla terenu 4RM2 z drogi gminnej nr 110707L klasy dojazdowej, poza granicami planu.

§ 30

Dla terenów oznaczonych symbolami **4R1** (działka nr 352/2) na **załączniku Nr 17**, **4R2** (działki nr 441/1, 441/4, 442, 443, 444) na **załączniku Nr 18**, ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: teren rolniczy;
 - 2) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2. Zasady zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 31

Dla terenu oznaczonego symbolem **4MN1** (część południowa działki nr 441/4, 441/1, 442) na **załączniku Nr 18**, ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, budynki gospodarcze i garażowe - powiększenie istniejących terenów budowlanych;
 - 2) dopuszczalne:
 - a) lokale usługowe wbudowane w budynek mieszkalny,
 - b) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,

- c) obsługa komunikacyjna,
 - d) zielenie urządzona.
2. Zasady zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych - do 12,0 m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garażowych - do 5,0 m;
 - 2) ilość kondygnacji (z poddaszem użytkowym włącznie):
 - a) dla budynków mieszkalnych - do trzech kondygnacji nadziemnych,
 - b) dla budynków gospodarczych, garażowych - jedna kondygnacja nadziemna;
 - 3) geometria i pokrycie dachów:
 - a) dachy wielospadowe, strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - b) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi,
 - c) dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych w przypadku budynków gospodarczych i garażowych;
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 30 %;
 - 5) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 0,01 ÷ 0,8;
 - 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 40 %;
 - 7) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych - 2 stanowiska na budynek mieszkalny;
 - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu.
 3. Infrastruktura techniczna: zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 4 niniejszej uchwały.
 4. Obsługa komunikacyjna za pośrednictwem północnej części działek przylegających do granicy planu.

§ 32

Dla terenu oznaczonego symbolem **4MN2** (działki nr 443 i 444) na **załączniku Nr 18**, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i usługowa - jako równorzędne, budynki gospodarcze, garaże;
 - 2) dopuszczalne:
 - a) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) obsługa komunikacyjna,
 - c) zielenie urządzona.
2. Zasady zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych - do 12,0 m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garażowych - do 8,0 m;
 - 2) ilość kondygnacji (z poddaszem użytkowym włącznie):
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych - do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - b) dla budynków gospodarczych, garażowych - jedna kondygnacja nadziemna;
 - 3) geometria i pokrycie dachów:
 - a) dachy wielospadowe, strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,

- b) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi,
- c) dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych w przypadku budynków gospodarczych, garażowych;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 30 %;
- 5) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 0,01 ÷ 1,0;
- 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 40 %;
- 7) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych - 2 stanowiska na budynek mieszkalny, 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² p.u. lub budynku usługowego;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych w pasie technologicznym linii wysokiego napięcia.
- 3. Infrastruktura techniczna: zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 4 niniejszej uchwały.
- 4. Obsługa komunikacyjna z drogi krajowej nr DK74 jednym zjazdem wyłącznie o charakterze publicznym.

§ 33

Dla terenu oznaczonego symbolem **4KDGP1** na **załączniku Nr 18**, ustala się: teren rozbudowy drogi krajowej klasy głównej ruchu przyspieszonego, o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających w obszarze objętym planem, pokazany na rysunku planu.

Rozdział 9

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów - obręb - Kolonia Cześniki

§ 34

Dla terenu oznaczonego symbolem **5RM1** (działka nr 89) na **załączniku Nr 20**, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: zabudowa zagrodowa (budynki mieszkalne z możliwością prowadzenia agroturystyki, budynki gospodarcze, inwentarskie, budowle rolnicze);
 - 2) dopuszczalne:
 - a) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) obsługa komunikacyjna,
 - c) zieleni urządzonej.
2. Zasady zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych - do 10,0 m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garażowych - do 8,0 m,
 - c) dla budynków inwentarskich - do 12 m,
 - d) dla budowli rolniczych - według wskazań technicznych i technologicznych;
 - 2) ilość kondygnacji (z poddaszem użytkowym włącznie):
 - a) dla budynków mieszkalnych - do dwóch kondygnacji nadziemnych,

- b) dla budynków gospodarczych, garażowych - jedna kondygnacja nadziemna,
- c) dla budynków inwentarskich - jedna kondygnacja nadziemna,
- d) dla budowli rolniczych - według wskazań technicznych i technologicznych;
- 3) geometria i pokrycie dachów:
 - a) dachy wielospadowe, strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - b) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi,
 - c) dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych w przypadku budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 50 %;
- 5) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 0,01 ÷ 0,6;
- 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 30 %;
- 7) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych - 2 stanowiska na budynek mieszkalny;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu.
- 3. Infrastruktura techniczna: zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 4 niniejszej uchwały.
- 4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: z drogi powiatowej nr 3271L klasy zbiorczej, poza granicami planu.

Rozdział 10

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów - obręb - Kornelówka

§ 35

Dla terenu oznaczonego symbolem **6MN1** (działka nr 180/1) na **załączniku Nr 21**, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i usługowa, budynki gospodarcze, garaże;
 - 2) dopuszczalne:
 - a) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) obsługa komunikacyjna,
 - c) zieleni urządzona.
2. Zasady zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych - do 12,0 m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garażowych - do 8,0 m;
 - 2) ilość kondygnacji (z poddaszem użytkowym łącznie):
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych - do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - b) dla budynków gospodarczych, garażowych - jedna kondygnacja nadziemna;
 - 3) geometria i pokrycie dachów:
 - a) dachy wielospadowe, strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - b) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi,
 - c) dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych w przypadku budynków gospodarczych, garażowych;

- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 30 %;
 - 5) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 0,01 ÷ 1,0;
 - 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 40 %;
 - 7) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych - 2 stanowiska na budynek mieszkalny, 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² p.u. lub budynku usługowego;
 - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 9) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych w pasie technologicznym linii wysokiego napięcia.
3. Infrastruktura techniczna: zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 4 niniejszej uchwały.
 4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: z drogi gminnej nr 116294L klasy dojazdowej, w części w granicach planu.

§ 36

Dla terenu oznaczonego symbolem **6KDD1** (działka nr 180/1) na **załączniku Nr 21**, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: droga klasy dojazdowej - fragment, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, w tym 3,0 m w granicach planu;
 - 2) obowiązuje zagospodarowanie w sposób umożliwiający dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami.

§ 37

Dla terenu oznaczonego symbolem **6RM1** (działka nr 259/4) na **załączniku Nr 22**, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: zabudowa zagrodowa (budynki mieszkalne z możliwością prowadzenia agroturystyki, budynki gospodarcze, inwentarskie, budowle rolnicze);
 - 2) dopuszczalne:
 - a) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) obsługa komunikacyjna,
 - c) zieleń urządzone.
2. Zasady zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych - do 10,0 m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garażowych - do 8,0 m,
 - c) dla budynków inwentarskich - do 12 m,
 - d) dla budowli rolniczych - według wskazań technicznych i technologicznych;
 - 2) ilość kondygnacji (z poddaszem użytkowym włącznie):
 - a) dla budynków mieszkalnych - do dwóch kondygnacji nadziemnych,

- b) dla budynków gospodarczych, garażowych - jedna kondygnacja nadziemna,
- c) dla budynków inwentarskich - jedna kondygnacja nadziemna,
- d) dla budowli rolniczych - według wskazań technicznych i technologicznych;
- 3) geometria i pokrycie dachów:
 - a) dachy wielospadowe, strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - b) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi,
 - c) dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych w przypadku budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 50 %;
- 5) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 0,01 ÷ 0,6;
- 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 30 %;
- 7) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych - 2 stanowiska na budynek mieszkalny;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu.
- 3. Infrastruktura techniczna: zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 4 niniejszej uchwały.
- 4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: z drogi gminnej nr 110700L klasy dojazdowej, poza granicami planu.

Rozdział 11

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów - obręb - Nowa Kolonia Horyszów Polski

§ 38

Dla terenów oznaczonych symbolami **7RM1** (działka nr 205/6) i **7RM2** (działka nr 208) na **załączniku Nr 23**, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: zabudowa zagrodowa (budynki mieszkalne z możliwością prowadzenia agroturystyki, budynki gospodarcze, inwentarskie, budowle rolnicze);
 - 2) dopuszczalne:
 - a) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) obsługa komunikacyjna,
 - c) zieleń urządzone.
2. Zasady zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych - do 10,0 m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garażowych - do 8,0 m,
 - c) dla budynków inwentarskich - do 12 m,
 - d) dla budowli rolniczych - według wskazań technicznych i technologicznych;
 - 2) ilość kondygnacji (z poddaszem użytkowym włącznie):
 - a) dla budynków mieszkalnych - do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - b) dla budynków gospodarczych, garażowych - jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) dla budynków inwentarskich - jedna kondygnacja nadziemna,

- d) dla budowli rolniczych - według wskazań technicznych i technologicznych;
- 3) geometria i pokrycie dachów:
 - a) dachy wielospadowe, strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
 - b) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi;
 - c) dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych w przypadku budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 50 %;
- 5) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 0,01 ÷ 0,6;
- 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 30 %;
- 7) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych - 2 stanowiska na budynek mieszkalny;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu.
- 3. Infrastruktura techniczna: zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 4 niniejszej uchwały.
- 4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: z drogi powiatowej nr 3245L klasy zbiorczej, poza granicami planu.

§ 39

Dla terenu oznaczonego symbolem **7KDGP1** na **załączniku Nr 23**, ustala się: teren rozbudowy drogi krajowej klasy głównej ruchu przyspieszonego, o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających w obszarze objętym planem, pokazany na rysunku planu.

§ 40

Dla terenów oznaczonych symbolami **7R1** (działka nr 205/6) i **7R2** (działka nr 208) na **załączniku Nr 23**, ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: teren rolniczy;
 - 2) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2. Zasady zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 12

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów - obręb - Rozdoly

§ 41

Dla terenów oznaczonych symbolami **8RM1** (działka nr 87/2) na **załączniku Nr 24**, **8RM2** (działka nr 366/2) na **załączniku Nr 25**, **8RM3** (działka nr 374/2) na **załączniku Nr 26**, **8RM4** (działki nr 433 i nr 434) na **załączniku Nr 27**, **8RM5** (działka nr 444) na **załączniku Nr 28**, ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa zagrodowa (budynki mieszkalne z możliwością prowadzenia agroturystyki, budynki gospodarcze, inwentarskie, budowle rolnicze);
- 2) dopuszczalne:
 - a) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) obsługa komunikacyjna,
 - c) zieleń urządzona.
2. Zasady zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych - do 10,0 m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garażowych - do 8,0 m,
 - c) dla budynków inwentarskich - do 12 m,
 - d) dla budowli rolniczych - według wskazań technicznych i technologicznych;
 - 2) ilość kondygnacji (z poddaszem użytkowym włącznie):
 - a) dla budynków mieszkalnych - do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - b) dla budynków gospodarczych, garażowych - jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) dla budynków inwentarskich - jedna kondygnacja nadziemna,
 - d) dla budowli rolniczych - według wskazań technicznych i technologicznych;
 - 3) geometria i pokrycie dachów:
 - a) dachy wielospadowe, strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - b) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi,
 - c) dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych w przypadku budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich;
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 50 %;
 - 5) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 0,01 ÷ 0,6;
 - 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 30 %;
 - 7) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych - 2 stanowiska na budynek mieszkalny;
 - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu.
3. Infrastruktura techniczna: zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 4 niniejszej uchwały.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) dla terenu 9RM1 z drogi gminnej nr 110701L klasy dojazdowej poza granicami planu;
 - 2) dla terenu 9RM2 z drogi gminnej nr 116290L klasy dojazdowej z dopuszczeniem obsługi z drogi powiatowej nr 3240L klasy zbiorczej, poza granicami planu;
 - 3) dla terenu 8RM3 obsługę z drogi powiatowej nr 3240L klasy zbiorczej KDZ, poza granicami planu;
 - 4) dla terenów 8RM4 i 8RM5 z drogi gminnej nr 110717L klasy dojazdowej KDD, poza granicami planu.

§ 42

Dla terenów oznaczonych symbolami **8R1** (działki nr 433 i nr 434) na **załączniku Nr 27**, **8R2** (działka nr 444) na **załączniku Nr 28**, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: teren rolniczy;

- 2) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Zasady zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 13

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów - obręb - Stabków

§ 43

Dla terenu oznaczonego symbolem **9WS1** (działki nr 12/2, 12/3, 12/4, 12/5, 12/8, 12/9, 12/10, 12/11) na **załączniku Nr 29**, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: tereny wód śródlądowych;
 - 2) dopuszczalne:
 - a) urządzenia i budowle służące gospodarce wodnej, wędkarskiej i rybackiej,
 - b) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - c) obsługa komunikacyjna,
 - d) zielenć urządzona.
2. Zasady zagospodarowania:
 - 1) zakaz realizacji przedsięwzięć uniemożliwiających prowadzenie prac konserwatorskich przy brzegu rzeki i zbiorników;
 - 2) zakaz zabudowy, za wyjątkiem budowli związanych bezpośrednio z przeznaczeniem terenu, piętrzeniem i gospodarowaniem wodą (takich jak: groble, jazy, mnichy i inne) oraz służących jego ochronie i prawidłowemu funkcjonowaniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) możliwość zagospodarowania w formie plaży oraz urządzeniami turystycznymi typu pomost, kładka, wypożyczalnia sprzętu wodnego, wyciąg wakeboard, do maksymalnego poziomu piętrzenia wody w zbiorniku, zgodnie z posiadanym pozwoleniem wodno-prawnym oraz utrzymania linii brzegowej.

§ 44

Dla terenów oznaczonych symbolami **9KDD1** (działki nr 12/8, 12/9, 12/10, 12/11) i **9KDD2** (działki nr 29/16 i 29/17) na **załączniku Nr 29**, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: droga klasy dojazdowej - fragment, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających - 10,0 m, w tym 6,0 m (2 x 3,0 m) w granicach planu;
 - 2) obowiązuje zagospodarowanie w sposób umożliwiający dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami.

§ 45

Dla terenów oznaczonych symbolem **9RM1** (działki nr 12/8, 129/, 12/10) i symbolem **9RM2** (działki nr 29/16, 29/17) na **załączniku Nr 28**, symbolem **9RM3** (działka nr 29/5) i symbolem **9RM4** (działki nr 29/14, 29/21, 873) na **załączniku Nr 30**, symbolem **9RM5** (działka nr 34/1) na **załączniku Nr 31**, symbolem **9RM6** (działka nr 51/3), symbolem **9RM7** (działka nr 51/15) i symbolem **9RM8** (działka nr 51/14) na **załączniku Nr 32**, symbolem **9RM9** (działka nr 166) na **załączniku Nr 33**, symbolem **9RM10** (działka nr 169) na **załączniku Nr 34**, symbolem **9RM11** (działka nr 191/10) na **załączniku Nr 35**, symbolem **9RM12** (działka nr 203/10) na **załączniku Nr 36**, symbolem **9RM13** (działka nr 216/6) na **załączniku Nr 37**, symbolem **9RM14** (działka nr 335) na **załączniku Nr 38**, symbolem **9RM15** (działka nr 670) na **załączniku Nr 39**, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: zabudowa zagrodowa (budynki mieszkalne z możliwością prowadzenia agroturystyki, budynki gospodarcze, inwentarskie, budowle rolnicze);
 - 2) dopuszczalne:
 - a) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) obsługa komunikacyjna,
 - c) zieleń urządzona.
2. Zasady zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych - do 10,0 m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garażowych - do 8,0 m,
 - c) dla budynków inwentarskich - do 12 m,
 - d) dla budowli rolniczych - według wskazań technicznych i technologicznych;
 - 2) ilość kondygnacji (z poddaszem użytkowym włącznie):
 - a) dla budynków mieszkalnych - do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - b) dla budynków gospodarczych, garażowych - jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) dla budynków inwentarskich - jedna kondygnacja nadziemna,
 - d) dla budowli rolniczych - według wskazań technicznych i technologicznych;
 - 3) geometria i pokrycie dachów:
 - a) dachy wielospadowe, strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - b) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi,
 - c) dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych w przypadku budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich;
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 50 %; a dla terenu 9RM1 - 30 %;
 - 5) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 0,01 ÷ 0,6;
 - 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 30 %; a dla terenu 9RM1 - 40 %;
 - 7) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych - 2 stanowiska na budynek mieszkalny;
 - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu.
3. Infrastruktura techniczna: zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 4 niniejszej uchwały.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: z drogi gminnej klasy dojazdowej, poza granicami planu:

- 1) dla terenów 9RM1 i 9RM2 z drogi publicznej 9KDD1 klasy dojazdowej;
- 2) dla terenów 9RM3, 9RM4, 9RM5, 9RM6, 9RM7 z drogi gminnej nr 110719L klasy dojazdowej; dla terenu 9RM7 dodatkowo z drogi powiatowej nr 3246L klasy zbiorczej;
- 3) dla terenu 9RM8 z drogi powiatowej nr 3246L klasy zbiorczej;
- 4) dla terenów 9RM9 i 9RM10 z drogi gminnej nr 110703L klasy dojazdowej; dodatkowo dla terenu 9RM10 z drogi powiatowej nr 3246L klasy zbiorczej;
- 5) dla terenów 9RM11, 9RM12, 9RM13 z drogi gminnej nr 110721L klasy dojazdowej;
- 6) dla terenu 9RM14 z drogi gminnej nr 110706L klasy dojazdowej;
- 7) dla terenu 9RM15 wyłącznie z drogi publicznej klasy dojazdowej.

§ 46

Dla terenu oznaczonego symbolem **9R1** (działka nr 51/3) na **załączniku Nr 32**, symbolem **9R2** (działka nr 191/10) na **załączniku Nr 35**, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: teren rolniczy;
 - 2) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Zasady zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 14

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów - obręb - Stanisławka

§ 47

Dla terenu oznaczonego symbolem **10RM1** (działka nr 494) na **załączniku Nr 40**, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: zabudowa zagrodowa (budynki mieszkalne z możliwością prowadzenia agroturystyki, budynki gospodarcze, inwentarskie, budowle rolnicze);
 - 2) dopuszczalne:
 - a) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) obsługa komunikacyjna,
 - c) zieleni urządzonej.
2. Zasady zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych - do 10,0 m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garażowych - do 8,0 m,
 - c) dla budynków inwentarskich - do 12 m,
 - d) dla budowli rolniczych - według wskazań technicznych i technologicznych;
 - 2) ilość kondygnacji (z poddaszem użytkowym włącznie):
 - a) dla budynków mieszkalnych - do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - b) dla budynków gospodarczych, garażowych - jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) dla budynków inwentarskich - jedna kondygnacja nadziemna,
 - d) dla budowli rolniczych - według wskazań technicznych i technologicznych;

- 3) geometria i pokrycie dachów:
 - a) dachy wielospadowe, strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - b) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi,
 - c) dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych w przypadku budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich;
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 50 %;
 - 5) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 0,01 ÷ 0,6;
 - 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 30 %;
 - 7) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych - 2 stanowiska na budynek mieszkalny;
 - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu.
3. Infrastruktura techniczna: zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 4 niniejszej uchwały.
 4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: z drogi publicznej klasy dojazdowej oraz dopuszcza się z drogi powiatowej nr 3241L klasy zbiorczej, poza granicami planu.

Rozdział 15

Ustalenia końcowe

§ 48

Plan określa wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu - w wysokości 30 %.

§ 49

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sitno.

§ 50

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

Przewodniczący Rady Gminy
/-/ Władysław Wydmański

Uzasadnienie

do Uchwały XVIII/112/2020 RADY GMINY SITNO z dnia 31 stycznia 2020 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sitno

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sitno - zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945; zm. Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716, 1815).

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

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w Rozdziałach od numeru 5 do numeru 13 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 9 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, natomiast w Rozdziałach od numeru 5 do numeru 13 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

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

Projekt planu miejscowego w § 9 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, odnosząc się między innymi do: - Skiebieszowskiego Parku Krajobrazowego, w którego granicach położone są tereny w obrębach Rozdoły i Stanisławka, - do otuliny Skierbieszewskiego Parku Krajobrazowego, w granicach której położone są tereny w obrębach Czołki, Kornelówka, Rozdoły i Nowa Kolonia Horyszów Polski. Cały obszar opracowania planu znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 407 Niecka Lubelska (Chełm - Zamość), którego ochronę należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi. Zasady ochrony jednolitej części wód podziemnych (kod: PLGW200090) oraz jednolitej części wód powierzchniowych rzeki Łabuńki do Czarnego Potoku (kod: PLRW20002324249) - zgodnie z przepisami odrębnymi.

- głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 407 Niecka Lubelska (Chełm - Zamość), w granicach którego znajduje się cały obszar opracowania planu.

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

Projekt planu miejscowego w § 11 zawiera ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, natomiast nie zawiera ustaleń dotyczących zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na niewystępowanie na obszarze objętym planem.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

Zmiana planu nie zawiera szczególnych ustaleń związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały zapewnione w § 36 i § 44 poprzez ustalenia, iż obowiązuje zagospodarowanie terenów przy uwzględnieniu wymogów osób ze szczególnymi potrzebami.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w Rozdziałach 5÷13 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Z uwagi na fakt, iż w wyniku zmian w przeznaczeniu terenów poszczególne nieruchomości zyskają na wartości, ustalono w projekcie planu w § 48 jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

7) Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, w maksymalnie możliwy sposób szanuje prawa własności terenów i granice poszczególnych nieruchomości, w dominującej przewadze własności osób fizycznych. Przy ustalaniu przeznaczenia terenów uwzględniono wnioski do planu złożone przez właścicieli.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia w zakresie zapewnienia wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa.

9) Potrzeby interesu publicznego

Projekt planu w § 8 jako przestrzenie publiczne wskazuje tereny dróg publicznych. Niezależnie, plan zabezpiecza interes publiczny poprzez koncentrację zabudowy i jej powiązanie z istniejącym układem drogowym. Interes publiczny zabezpieczają zapisy planu dotyczące ochrony środowiska w § 9.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej

Projekt planu w Rozdziale 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzanie ścieków i wód opadowych, gospodarki odpadami, zaopatrzenia w gaz i ciepło, energię elektryczną i telekomunikacji.

11) Udział społeczeństwa w pracach nad zmianą planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

W ramach sporządzania zmiany planu miejscowego podjęto i przeprowadzono następujące czynności:

- ogłoszono w prasie lokalnej, BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwał o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
 - zawiadomiono na piśmie instytucje i organy o podjęciu uchwał o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
 - rozpatrzono wnioski do zmiany planu miejscowego instytucji i organów,
 - sporządzono projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
 - sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego,
- Wykonano czynności wynikające z ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, tj.:
- podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, oraz o możliwości składania uwag i wniosków,
 - wystąpiono do Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Zamościu oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie o zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko przed jej sporządzeniem.

W dniu 15 lipca 2019 r. odbyło się posiedzenie Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, celem zaopiniowania projektu, następnie poddano projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opiniowaniu i uzgadnianiu przez organy. Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu miało miejsce w dniach od 5 grudnia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r., podczas którego w dniu 16 grudnia 2019 r. zorganizowana została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Wyznaczono termin na składanie uwag do wyłożonego projektu planu do dnia 17.01.2020 r. W wyznaczonym terminie uwagi nie wpłynęły.

Prace nad projektem zmiany planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

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

Projekt planu w § 13 ustala zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej, co zapewnia właściwą ilość i wysoką jakość wody.

13) Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania, organ sporządzający projekt zmiany planu ważył interes publiczny i interesy prywatne. Powyższe znalazło swoje odbicie między innymi przy rozpatrywaniu wniosków złożonych do planu, które rozstrzygane były przy uwzględnieniu interesu publicznego, wyrażonego w polityce przestrzennej gminy. Rozpatrzenie wniosków oraz projekt zmiany planu uwzględniły zarówno zapisy studium jak i stan dotychczasowych zobowiązań planistycznych.

14) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy
Przeznaczenie terenu zgodne jest z zapisami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sitno.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust. 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Stosownie do wymogów art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Sitno dokonuje sukcesywnie analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, w ramach oceny aktualności obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W analizach tych dokonuje także oceny postępu w opracowaniu zmian planów miejscowych.

Przedstawiany do uchwalenia projekt zmiany planu zgodny jest z polityką przestrzenną, sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sitno.

W dniu 30 czerwca 2017 r. Rada Gminy Sitno podjęła uchwałę Nr XXXVII/207/2017 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sitno oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Sitno.

Wymagania uniwersalnego projektowania zostały uwzględnione w planie w sposób opisany w ust. 2 pkt 5) niniejszego uzasadnienia.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne został wykazany w prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy związane będzie z koniecznością wykupu terenu pod część zamierzeń drogowych, które objęte są granicami planu, a których budowa warunkuje realizację projektowanego zagospodarowania.