



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

---

Lublin, dnia 6 lipca 2017 r.

Poz. 2869

### UCHWAŁA NR XXI/153/2017 RADY GMINY JÓZEFÓW NAD WISŁĄ

z dnia 27 maja 2017 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Józefów nad Wisłą - II etap**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz.446, z późniejszymi zmianami), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.) oraz uchwały Nr XXVI/181/2013 Rady Gminy Józefów nad Wisłą z dnia 20 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Józefów, Rada Gminy uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1.** Po stwierdzeniu, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Józefów, wymieniony w § 2 niniejszej uchwały, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Józefów, uchwalonego uchwałą Nr XXVII/217/02 Rady Gminy Józefów z dnia 26 czerwca 2002 r., z późniejszymi zmianami, zwanego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Józefów nad Wisłą - uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Józefów, uchwalonego uchwałą Nr III/19/02 Rady Gminy Józefów z dnia 30 grudnia 2002 r. (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego w 2003 r. Nr 21, poz. 900), z późniejszymi zmianami – jako zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Józefów Nad Wisłą – II etap, zwaną dalej zmianą planu.

**§ 2. 1.** Zmianę planu stanowią:

- 1) Ustalenia będące treścią niniejszej uchwały,
- 2) Rysunek wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik **Nr 1** do niniejszej uchwały, na którym wyznaczono granice obszaru objętego zmianą planu.

2. Załącznik graficzny przedstawiający teren planistyczny objęty zmianą planu i ustalenia tekstowe stanowią integralną całość.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Józefów nad Wisłą – II etap – stanowi załącznik **Nr 2** do niniejszej uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowi załącznik **Nr 3** do niniejszej uchwały.

**§ 3. 1.** Następujące oznaczenia na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:

- a) granice obszaru objętego zmianą planu,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ściśle określone,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe, oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu, nie wymienione w ust. 1, obejmujące w szczególności usytuowanie obszarów koncentracji stanowisk archeologicznych, na obszarach objętych ochroną planistyczną zabytków archeologicznych, są oznaczeniami orientacyjnymi i wymagają uściślenia w dokumentach sporządzanych na podstawie przepisów odrębnych oraz w decyzjach administracyjnych. Oznaczenia literowe i graficzne, stosowane na rysunku zmiany planu, poza granicami terenu objętego zmianą planu, mają charakter informacyjny.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Józefów nad Wisłą – II etap – stanowi załącznik **Nr 2** do niniejszej uchwały. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowi załącznik **Nr 3** do niniejszej uchwały.

§ 4. Ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale 2 niniejszej uchwały, obowiązują łącznie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu planistycznego.

### Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 5. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Józefów, uchwalony uchwałą Nr III/19/02 Rady Gminy Józefów z dnia 30 grudnia 2002 r. (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego w 2003 r., Nr 21, poz. 900), z późniejszymi zmianami;
- 2) **zmianie planu** – należy przez to rozumieć część tekstową i graficzną zmiany planu, o których mowa w § 2 ust. 1 niniejszej uchwały;
- 3) **załączniku graficznym** - należy przez to rozumieć odpowiedni dla terenu planistycznego rysunek, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały;
- 4) **terenie planistycznym (terenie)** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na załączniku graficznym liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym (lub literowymi) i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, określone w ustaleniach szczegółowych zmiany planu i oznaczone symbolem literowym (literowymi), które winno przeważać na terenie planistycznym;
- 6) **przeznaczeniu wielofunkcyjnym** (oznaczonym symbolami literowymi, przedzielonymi przecinkiem) – należy przez to rozumieć równoważność określonych rodzajów przeznaczenia, które mogą istnieć łącznie lub samodzielnie;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, określone w ustaleniach szczegółowych zmiany planu, dotyczących terenu planistycznego, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe z zastrzeżeniem, że zagospodarowanie związane z funkcją dopuszczalną, będzie stanowić mniej niż 40% powierzchni terenu planistycznego (inwestycyjnego) lub mniej niż 40% powierzchni całkowitej sytuowanych na nim budynków oraz, że funkcja dopuszczalna nie wykluczy zagospodarowania terenu, zgodnie z funkcją podstawową, ustaloną zmianą planu;
- 8) **terenie inwestycyjnym** - należy przez to rozumieć fragment terenu lub cały teren planistyczny, obejmujący kilka działek, na którym realizuje się jedną inwestycję;
- 9) **drodze publicznej** – należy przez to rozumieć drogę zaliczoną na podstawie ustawy o drogach publicznych do kategorii drogi gminnej, wydzieloną liniami rozgraniczającymi;

- 10) **dachu wielospadowym** - należy przez to rozumieć dach wielopołaciowy – o dwu - i większej liczbie głównych połaci dachowych, o kącie nachylenia połaci dachowych od 13° – 45°, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 11) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 12) **obsłudze komunikacji** – należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania terenu planistycznego, służące obsłudze komunikacji pieszej i kołowej (drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, piesze, drogi pożarowe, place, parkingi, garaże), z wykluczeniem obiektów usług komunikacji (takich jak stacje paliw, zakłady obsługi, naprawy i remontu środków transportu, myjnie samochodowe itp.);
- 13) **siedlisko rolne w zabudowie zagrodowej** - należy przez to rozumieć siedlisko rolne w rodzinnym gospodarstwie rolnym, hodowlanym lub ogrodniczym, o powierzchni gruntów rolnych powyżej 1,0 ha, w skład których mogą wchodzić budynki mieszkalne, budynki gospodarcze, inwentarskie, służące wyłącznie produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno-spożywczemu oraz garaże;
- 14) **budynku gospodarczym** – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu i płodów rolnych, służących mieszkańcom budynku mieszkalnego, budynku zamieszkania zbiorowego, budynku rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia, a w zabudowie zagrodowej przeznaczony również do przechowywania środków produkcji rolnej i sprzętu oraz płodów rolnych;
- 15) **poddaszu użytkowym** - należy przez to rozumieć poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 16) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku;
- 17) **geometrii dachu** – należy przez to rozumieć określony w ustaleniach zmiany planu kąt nachylenia głównych połaci dachowych (nie dotyczy nachylenia połaci dachów ganków, werand, lukarn, itp.);
- 18) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć najmniejszą, dopuszczalną odległość elewacji budynku oraz innych obiektów budowlanych, stosownie do ustaleń planu, od krawędzi jezdni lub linii rozgraniczającej drogi obsługującej teren, na którym jest planowane jego usytuowanie lub innych linii ustalonych zmianą planu; nie dotyczy okapów, gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów, zadaszeń, schodów, wykuszy i logii wysuniętych nie więcej niż 1,0 m;
- 19) **linii rozgraniczającej teren** – należy przez to rozumieć linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolem literowym lub cyfrowym i literowym, wyznaczające granice ewentualnego podziału geodezyjnego;
- 20) **wskaźniku powierzchni terenu biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć udział procentowy terenu z nawierzchnią ziemną, urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie - do powierzchni terenu inwestycyjnego lub działki budowlanej, stosownie do ustaleń szczegółowych zmiany planu;
- 21) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – jest to udział procentowy sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków, do powierzchni terenu planistycznego (inwestycyjnego) lub działki budowlanej na których są lokalizowane - stosownie do ustaleń szczegółowych zmiany planu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni obiektów pomocniczych (szklarnie, szopy, altany) oraz elementów zewnętrznych jak: schody, rampy, daszki, występy dachowe, a także obiektów małej architektury i funkcjonujących sezonowo;
- 22) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 23) **przepisach ustawy bez podania nazwy** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późniejszymi zmianami);

2. Pojęcia nie zdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 6. 1. Nakaz kształtowania zabudowy w zespołach zabudowy, w nawiązaniu do otaczającego krajobrazu, z uwzględnieniem warunków ich położenia, przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania sąsiednich terenów poprzez:

- 1) strefowe zagospodarowanie terenu planistycznego z oddzieleniem funkcji kolizyjnych,
- 2) kształtowanie zespołu zabudowy o jednorodnym charakterze architektonicznym, z zachowaniem ustalonych zmianą planu warunków, dotyczących maksymalnej wysokości, kolorystyki budynków, geometrii dachów.

2. Zakaz lokalizacji budowli stanowiących negatywne dominanty w krajobrazie, a w szczególności:

- 1) zakaz sytuowania budowli o wysokości równej i wyższej niż 50,0 m n.p.m.,
- 2) zakaz ten, nie dotyczy wież telefonii komórkowej, realizowanych na podstawie przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem, że planowane obiekty o wysokości równej lub wyższej niż 50,0m nad poziomem terenu podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

4. Nakaz dostosowania architektury budynków i budowli projektowanych lub przebudowywanych do otaczającego krajobrazu, w szczególności poprzez:

- 1) stosowanie dla elewacji budynków takich materiałów jak: kamień naturalny lub sztuczny, cegła licowa, tynk, drewno; obowiązuje zakaz stosowania innych materiałów sztucznych typu siding;
- 2) stonowaną kolorystykę budynków:
  - a) kolorystyka elewacji - biel, odcienie beżu, żółci, brązu,
  - b) kolorystyka dachów - brąz, grafit, czerń, zieleń, stonowana czerwień,
  - c) wyklucza się kolory agresywne lub dominujące w krajobrazie.

5. Zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizacja obiektów tymczasowych jest możliwa jedynie w obrębie terenu inwestycyjnego.

6. Lokalizacja trwałych ogrodzeń:

- 1) poza pasem wyznaczonym przez linię rozgraniczającą drogi publicznej,
- 2) zakaz lokalizacji ogrodzeń w otoczeniu drogi publicznej:
  - a) pełnych,
  - b) o wysokości większej niż 1,6 m.

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 7. Dla terenu planistycznego, położonego w Otulinie Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego, wyznaczonego na załączniku nr 1, obowiązuje sposób zagospodarowania wykluczający negatywny wpływ na przyrodę Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego.

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 8. 1. Obowiązuje ochrona zasobów krajobrazu kulturowego gminy i jej zabytków, tworzących tożsamość kulturową i uwarunkowania dla kształtowania zagospodarowania i zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami:

- 1) Ochronie planistycznej podlegają zabytki archeologiczne (tereny koncentracji stanowisk archeologicznych), wyznaczone na rysunku zmiany planu.
- 2) Obowiązują następujące zasady ochrony konserwatorskiej: w przypadku ujawnienia podczas prac ziemnych i budowlanych przedmiotów, które posiadają cechy zabytku archeologicznego (np. fragmenty naczyń glinianych, szklanych, kafli, fragmenty konstrukcji murowanych, drewnianych, wyroby metalowe, znaleziska monetarne, materiały kostne będące pozostałościami pochówków, itp.) osoby prowadzące roboty, obowiązane są wstrzymać wszelkie prace mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte zabytki, a także zabezpieczyć je oraz miejsce ich odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy.

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 9. Tereny objęte zmianą planu nie stanowią obszarów przestrzeni publicznej.

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 10. 1. Dla terenów objętych zmianą planu ustala się:

- 1) Parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu i linie zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych dla terenu planistycznego;
- 2) Ponadto, w zakresie zasad sytuowania zabudowy obowiązują:
  - a) sposób usytuowania budynków w stosunku do drogi publicznej – zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku zmiany planu,
  - b) sposób usytuowania obiektów budowlanych innych niż budynki w stosunku do drogi publicznej - zgodnie z warunkami zmiany planu i przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszcza się sytuowanie budynku bez otworów okiennych lub drzwiowych na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy, z zachowaniem przepisów odrębnych i ustaleń szczegółowych dla terenu planistycznego;
- 3) W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się:
  - a) potrzeby w zakresie parkowania zapewniają właściciele działek budowlanych (terenu inwestycyjnego), w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników miejsc parkingowych,
  - b) w przypadku realizacji na działce budowlanej (terenie inwestycyjnym) przeznaczenia wielofunkcyjnego, miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji.

### **Ustalenia dla terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych oraz szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi**

§ 11. 1. W granicach terenów objętych zmianą planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

2. Obowiązuje ochrona przed hałasem, określona przez dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, w rozumieniu przepisów odrębnych dla terenu przeznaczonego zmianą planu pod zabudowę mieszkaniową - oznaczonych symbolem RM, ML – jak dla zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej letniskowej.

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu**

§ 12. 1. Na obszarach objętych opracowaniem, nie wyznacza się terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości oraz przeprowadzenia stosownej procedury, określonej w przepisach odrębnych.

2. Dopuszcza się połączenie nieruchomości i ich podział na działki budowlane, zgodnie z warunkami zmiany planu i przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyłącznie:

- 1) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka podlegająca podziałowi zachowa powierzchnię określoną w ustaleniach szczegółowych dla działki budowlanej;
- 2) w celu lokalizacji infrastruktury technicznej.

### **Ogólne zasady dotyczące realizacji infrastruktury technicznej**

§ 13.1. Ustala się, że docelowo teren objęty zmianą planu będzie obsługiwany ze zbiorczej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, przy czym w przypadkach uzasadnionych warunkami technicznymi, dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań, uwzględniających wymogi przepisów odrębnych, w tym szczelnych szamb przydomowych.

2. Dopuszcza się możliwość budowy nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej – nieoznaczonych na rysunku planu gminy i zmiany planu, takich jak stacje transformatorowe SN/NN, podziemne przepompownie ścieków, czy urządzenia telekomunikacyjne, na podstawie opracowań technicznych, z zachowaniem przepisów odrębnych i warunków zmiany planu.

4. Dopuszcza się trasowanie liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz lokalizację związanych z nimi urządzeń w pasie między linią rozgraniczającą drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy, przy zachowaniu odległości wynikających z przepisów odrębnych.

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 14.1. Teren objęty zmianą planu nie powoduje konieczności zmiany obowiązującego układu komunikacyjnego gminy w zakresie dróg publicznych. Obsługa komunikacyjna terenu planistycznego odbywać się będzie w oparciu o istniejącą drogę publiczną – gminną.

2. Na obszarze objętym zmianą planu, obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę - zasilanie w wodę z istniejących i projektowanych wodociągów, o parametrach wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej i zaopatrzenia przyległej zabudowy lub zagospodarowania terenu;
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych oraz wód opadowych:
  - a) odprowadzenie ścieków systemami kanalizacji zbiorczej do istniejących i projektowanych na terenie gminy oczyszczalni ścieków,
  - b) dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych, zgodnych z przepisami odrębnymi, do czasu objęcia terenu planistycznego (inwestycyjnego) siecią kanalizacyjną:
    - realizację bezodpływowego zbiornika na nieczystości, z warunkiem jego lokalizacji w sposób umożliwiający docelowo przyłączenie do sieci kanalizacyjnej,
    - realizację indywidualnej oczyszczalni ścieków, z wykluczeniem terenów narażonych na zalewanie wodami opadowymi i innych terenów o niekorzystnych dla budowy oczyszczalni warunkach hydrogeologicznych,
  - c) jakość odprowadzonych ścieków powinna spełniać warunki przepisów odrębnych w sprawie wprowadzenia ścieków do wód i do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego,
  - d) zakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do wód otwartych i do ziemi bez uprzedniego podczyszczenia;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) zaopatrzenie w gaz przewodowy ziemny w ramach rozbudowy istniejącego systemu średnioprężnego,
- 4) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) rozwój energetyki ciepłej opartej na wykorzystaniu gazu przewodowego do celów komunalno-bytowych oraz centralnego ogrzewania,
- b) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł opalanych paliwami niskoemisyjnymi;
- 5) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) postępowanie z odpadami komunalnymi (w tym gromadzenie odpadów komunalnych) - zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
- b) gospodarka odpadami innymi niż komunalne winna być zorganizowana w sposób zgodny z przepisami ustawy o odpadach;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie odbiorców w energię elektryczną z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia, średniego napięcia oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,
- b) dopuszcza się możliwość wyznaczenia nowych terenów pod realizację stacji transformatorowych (wraz z liniami SN i Nn), których nie uwzględniono na rysunku zmiany planu, jeżeli uzasadnione jest to wzrostem zapotrzebowania mocy, typ i moc stacji - zgodnie z warunkami określonymi przez dysponenta sieci,
- c) dopuszcza się realizację i przebudowę linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym lub doziemnym – kablowym,
- d) dla linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia wymaga się zachowania odległości, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- e) dla linii kablowych średniego i niskiego napięcia oraz złącz kablowych, pas ochronny winien być o szerokości min. 1 m, w pasach tych nie wolno sadzić drzew i krzewów oraz składować wszelkich materiałów,
- f) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 7) w zakresie telekomunikacji:
- a) ustala się obsługę z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych,
- b) dla istniejącej sieci dopuszcza się prowadzenie prac modernizacyjnych,
- c) dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych w formie naziemnych obiektów kubaturowych,
- 8) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się:
- a) wskaźniki lub liczbę miejsc do parkowania – zgodnie z przeznaczeniem działki budowlanej (terenu inwestycyjnego) w obrębie terenu planistycznego objętego zmianą:
- dla zabudowy zagrodowej – 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
  - dla zabudowy letniskowej – 1 miejsce parkingowe na 1 pokój gościnny;
- b) w przypadku realizacji na działce budowlanej (terenie inwestycyjnym) przeznaczenia wielofunkcyjnego, miejsca parkingowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji.

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**

§ 15. 1. Na terenie przeznaczonym w planie do nowej funkcji, dopuszcza się do czasu realizacji tej funkcji dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenu.

### **Rozdział 3.** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 16. 1.** Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenów przeznaczonych w planie na: tereny zabudowy zagrodowej i letniskowej (oznaczonych symbolem MR, ML), tereny leśne i tereny przeznaczone do zalesienia (oznaczone symbolem ZL) – **terenu planistycznego, położonego w obrębie Kolczyn, oznaczonego symbolem 49RM, ML - na załączniku Nr 1.**

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa i zabudowa letniskowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) infrastruktura techniczna,
  - b) obsługa komunikacji.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane, z zachowaniem następujących warunków :
  - a) dla działki budowlanej przeznaczonej na zabudowę zagrodową:
    - minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1500,0 m<sup>2</sup>,
  - b) dla działki budowlanej przeznaczonej na funkcje letniskową:
    - minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800,0 m<sup>2</sup>,
- 2) Dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi lub w odległości 1,5 m od tych granic, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) Na terenie działki budowlanej (terenu inwestycyjnego) przeznaczonych na zabudowę zagrodową – możliwość realizacji siedliska rolnego;
- 4) Na terenie działki pod zabudowę letniskową możliwość budowy budynku mieszkalnego oraz budynku gospodarczego lub garażu;
- 5) Maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej i w zabudowie letniskowej – do 10,0 m, dwie kondygnacje nadziemne,
  - b) pozostałych budynków w siedlisku rolnym – do 12,0 m, jedna kondygnacja nadziemna, dopuszcza się budynki wyższe, jeśli wynika to z technologii lub konstrukcji budynku,
  - c) budynku gospodarczego, garażu w zabudowie letniskowej - 5,0 m, jedna kondygnacja nadziemna;
- 6) Geometria dachów:
  - a) budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej, letniskowej - dach wielospadowy o nachyleniu połaci 25°-45°,
  - b) pozostałych budynków w siedlisku rolnym - dachy wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 15°- 40°, dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci do 30°,
  - c) budynku gospodarczego, garażu w zabudowie letniskowej – dach wielospadowy o nachyleniu połaci 15°- 40°; dopuszcza się dach jednospadowy o nachyleniu połaci do 30°;
- 7) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
  - a) działki budowlanej(terenu inwestycyjnego) z zabudową zagrodową - 40%,
  - b) działki budowlanej (terenu inwestycyjnego) z zabudową letniskową – 25%;
- 8) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) działki budowlanej (terenu inwestycyjnego) z zabudową zagrodową - 30%,
  - b) działki budowlanej (terenu inwestycyjnego) z zabudową letniskową – 40%;



- 9) Nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym, od krawędzi jezdni drogi gminnej klasy „L” (lokalna), oznaczonej symbolem KG(L):
- a) dla zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi – 15,0 m,
  - b) dla zabudowy nie przeznaczonej na pobyt ludzi – 6,0 m
- 10) Obsługa komunikacyjna – poprzez zjazd z drogi gminnej klasy „L” (lokalna), oznaczonej symbolem KDG(L);
- 11) Obowiązują ogólne warunki zmiany planu w zakresie:
- a) obsługi infrastrukturalnej i komunikacyjnej,
  - b) warunków grodzenia od strony drogi publicznej,
  - c) minimalnego wskaźnika miejsc parkingowych,
  - d) warunków dostosowania architektury budynków i budowli projektowanych do otaczającego krajobrazu,
  - e) warunków ochrony przed hałasem,
  - f) zagospodarowania i użytkowania Otuliny Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego,
  - g) warunków ochrony obszaru objętego ochroną planistyczną zabytków archeologicznych.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

§ 17. Dla terenu objętego niniejszą zmianą planu, ustala się stawkę procentową w wysokości 10% od wzrostu wartości nieruchomości będącej skutkiem uchwalenia zmiany planu, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty na rzecz Gminy Józefów nad Wisłą, w przypadku zbycia nieruchomości w terminie 5 lat od dnia, w którym zmiana planu stała się obowiązująca.

§ 18. W zakresie objętym zmianą planu, przestają obowiązywać ustalenia planu, o którym mowa w § 1.

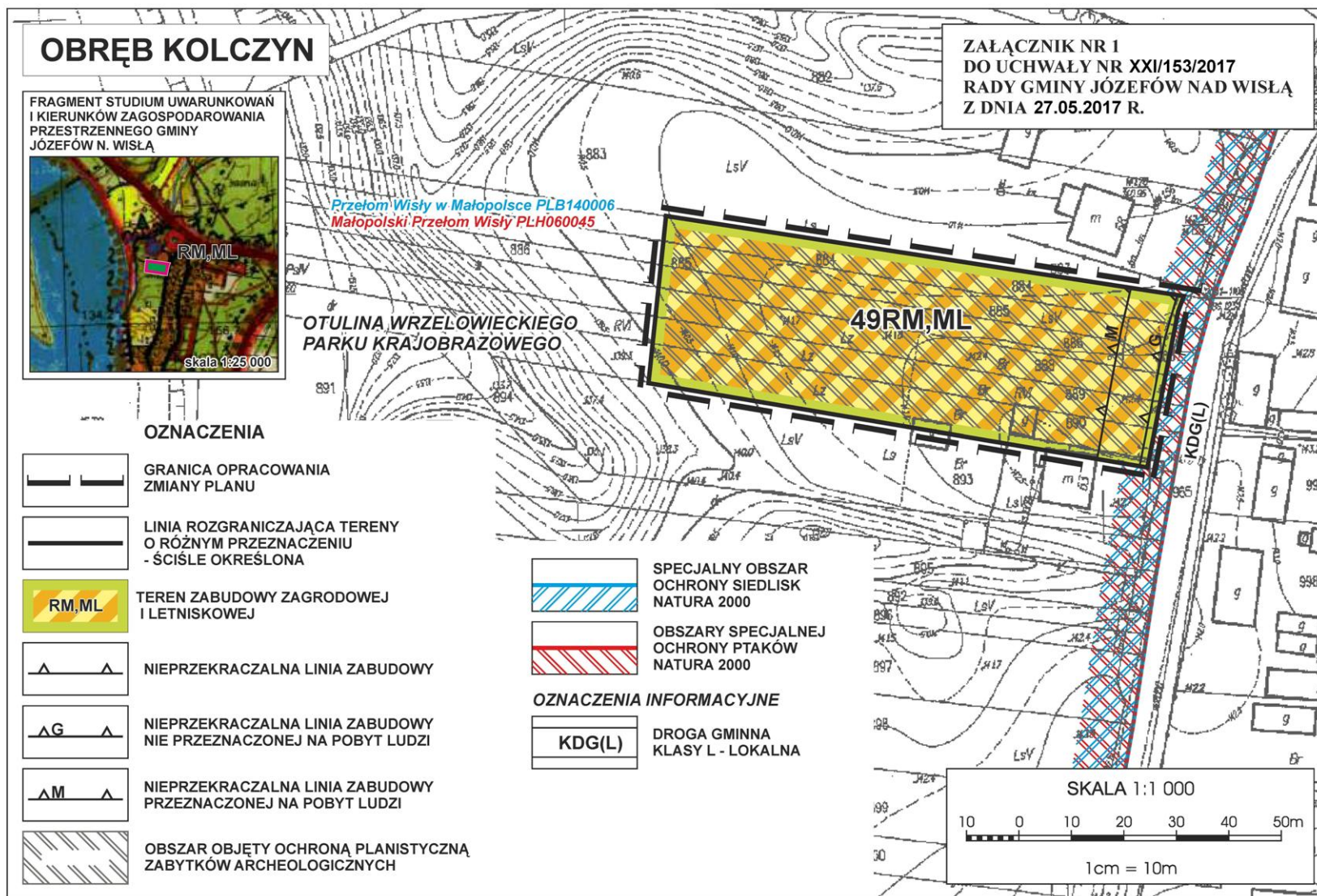
§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Józefów nad Wisłą.

§ 20. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego oraz na stronie internetowej gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Adam Rędzia**



Skala została pomniejszona dla potrzeb publikacji  
w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego

Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XXI/153/2017  
Rady Gminy Józefów nad Wisłą  
z dnia 27 maja 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Józefów nad Wisłą**

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Józefów nad Wisłą wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 30 marca do 21 kwietnia 2017 r. i następnie, w terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag tj. do dnia 5 maja 2017 r. - nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XXI/153/2017  
Rady Gminy Józefów nad Wisłą  
z dnia 27 maja 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Józefów nad Wisłą, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Opracowana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Józefów nad Wisłą, nie powoduje konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.