



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 9 sierpnia 2017 r.

Poz. 3290

UCHWAŁA NR XXV/156/2017

RADY GMINY BISZCZA

z dnia 23 czerwca 2017 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Biszczka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446), oraz art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.) w związku z Uchwałą Nr XII/72/2016 Rady Gminy Biszczka z dnia 26 stycznia 2016 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Biszczka, Rada Gminy Biszczka uchwała, co następuje:

Dział I.

PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne

§ 1.1. Stwierdza się, że niniejszy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biszczka, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Biszczka” uchwalonego Uchwałą Nr VI/13/2002 Rady Gminy Biszczka z dnia 20 grudnia 2002 r. z późn. zm.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biszczka, przyjętego Uchwałą Nr XXXVI/206/2014 Rady Gminy Biszczka z dnia 18 lipca 2014 r. z późn. zm., w zakresie obejmującym działki o nr geod. 53/17, 53/18, 53/19, 53/20, 53/21 w obrębie geod. Żary, w granicach określonych na rysunku planu – zwaną dalej „planem”.

3. Plan stanowią:

- 1) część tekstowa będąca treścią niniejszej uchwały,
- 2) rysunek w skali 1:1000 wg. załącznika graficznego nr 1.

4. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Biszczka o sposobie rozpatrzenia uwag do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2) załącznik nr 3 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Biszczka o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2.1. W niniejszym planie przyjęto następujące ustalenia:

- 1) zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 2) zasady dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- 3) zasady kształtowania krajobrazu,
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- 6) tereny chronione na podstawie przepisów szczególnych,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 11) przeznaczenie terenu, parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 12) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

2. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) symbole (oznaczenia literowe i cyfrowe) terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) obszar Natura 2000 PLH060097 Dolina Dolnej Tanwi,
- 6) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,

3. Umieszczone na rysunku planu oznaczenia graficzne nie wymienione w ust. 2 mają charakter elementów informacyjnych.

§ 3.1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 2) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- 3) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru zmiany planu o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzieloną liniami rozgraniczającymi i opisaną odpowiednim symbolem cyfrowo-literowym,
- 4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, w sposób określony ustaleniami niniejszej uchwały, które powinno dominować w danym terenie, wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczonym symbolem cyfrowo-literowym,
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć inne niż podstawowe przeznaczenie terenu, nie kolidujące z jego funkcją podstawową i nie zmieniające podstawowego przeznaczenia zagospodarowania terenu,
- 6) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność usługową nie zaliczoną do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodującą przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,

- 7) **terenie inwestycyjnym** - należy przez to rozumieć jedną lub kilka działek ewidencyjnych lub ich części zawierające się w terenie przeznaczonym do zainwestowania, ograniczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 8) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren naturalnej roślinności tj. grunt rodzimy, nieutwardzony i niezabudowany, pokryty roślinnością. Do powierzchni tej zalicza się wody powierzchniowe, zieleń naturalną i urządzonej oraz powierzchnie tarasów i stropodachów urządzonych, jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną roślinność oraz parkingi ekologiczne, których powierzchnię liczy się zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji budynków (liczonej w zewnętrznym obrysie stropów z uwzględnieniem tarasów) do powierzchni działki lub terenu,
- 10) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wielkość powierzchni terenu zajętej przez powierzchnie liczone po obrysie budynku lub budynków w stosunku do powierzchni działki lub terenu, wyrażoną w procentach,
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię określającą nieprzekraczalną lokalizację budynku, której nie może przekroczyć żadna ze stałych części budynku, z wyłączeniem gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, przedsióneków, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej,
- 12) **obiektach pomocniczych** - należy przez to rozumieć budynki i budowle uzupełniające podstawowe przeznaczenie terenu np. budynki gospodarcze, garaże, altany, deszczochrony, wiaty na potrzeby gospodarcze i rekreacyjne,
- 13) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy (w metrach) mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych i technicznych, do górnej najwyższej krawędzi dachu.

2. Pojęcia użyte w uchwale, nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych.

§ 4. Ustalenia i określenia użyte w planie

1. W obszarze planu wydziela się liniami rozgraniczającymi tereny i ustala się dla nich podstawowy sposób użytkowania oznaczając na rysunku planu numerami porządkowymi oraz symbolami literowymi.

2. W wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi terenach stosuje się następujące symbole literowe:

- 1) **M/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rekreacji indywidualnej i/lub usługowej,
- 2) **ZI** - tereny zieleni ozdobnej,
- 3) **RP, ZŁ** - tereny pól uprawnych, łąk i pastwisk,
- 4) **ZL** - tereny lasów,
- 5) **KDW** - droga wewnętrzna.

Dział II.

USTALENIA OGÓLNE DLA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Rozdział 1.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5.1. Forma, gabaryty budynków, ich usytuowanie w obrębie działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego oraz lokalizacja innych elementów zagospodarowania tj. ogrodzenia, obiekty małej architektury, infrastruktura rekreacyjna, wymagają wysokich walorów architektonicznych, zapewniających harmonijną całość i wpisujących się w sąsiednie otoczenie.

2. Obiekty pomocnicze wymagają harmonizowania z zabudową o przeznaczeniu podstawowym na działce budowlanej, pod względem formy architektonicznej, zastosowanych zewnętrznych materiałów wykończeniowych i ich kolorystyki.

3. Dla terenów lasów ustala się utrzymanie funkcji związanych z gospodarką leśną (przyrodniczą, rekreacyjną), zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W pasie terenu pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny komunikacji, dopuszcza się lokalizację wjazdów i dojeżdż do budynków, miejsc do parkowania, zieleni, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, z zachowaniem przepisów odrębnych.

6. Ustala się zasadę wykorzystania do wykończenia elementów zewnętrznych materiałów naturalnych, takich jak: ceramika budowlana, kamień, drewno, tynki mineralne itp.

7. Ustala się zasadę dostosowania zieleni komponowanej do krajobrazu i naturalnych warunków siedliskowych.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 6.1. Ustala się obowiązek stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego.

2. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych.

3. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w części w obrębie Obszaru Specjalnej Ochrony Siedlisk NATURA 2000 PLH060097 Dolina Dolnej Tanwi, gdzie obowiązują zasady i sposoby zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych.

4. W celu ochrony ilościowej i jakościowej stanu wód podziemnych i powierzchniowych ustala się:

- 1) nakaz eliminacji wszelkich źródeł zanieczyszczeń wód podziemnych i powierzchniowych,
- 2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych do wód powierzchniowych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami,
- 3) zastosowanie rozwiązań w zakresie postępowania ze ściekami, gwarantujących bezpieczeństwo ekologiczne.

5. Zasady zagospodarowania na obszarze objętym Ekologicznym Systemem Terenów Chronionych Gminy – zgodnie z ustaleniami planu określonymi dla poszczególnych przeznaczeń terenów.

6. Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Z uwagi na brak audytu krajobrazowego, nie można zakwalifikować terenu objętego planem do krajobrazu priorytetowego.

Rozdział 3.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7.1. Zakaz stosowania świetlnych tablic reklamowych i urządzeń reklamowych od strony drogi o jaskrawej kolorystyce, odbłaskowych, projekcji świetlnych, elementów ruchomych, światła o zmieniającym się natężeniu, błyskowego lub pulsującego.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8.1. W granicach planu nie występują tereny objęte prawnymi formami ochrony zabytków i obiektów na podstawie właściwych przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. W obszarze planu ustala się ochronę przypadkowo dokonanych odkryć obiektów i zabytków archeologicznych oraz zgłaszanie takich znalezisk do właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub wójta gminy.

3. W przypadku wyznaczenia na terenach objętych planem terenów znalezisk archeologicznych występujących punktowo lub tworzących strefy obserwacji archeologicznej stanowisk archeologicznych, ziemne roboty inwestycyjne w sąsiedztwie tych stanowisk należy wykonywać w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

4. W obszarze planu nie występują dobra kultury współczesnej.

Rozdział 5.

Tereny chronione na podstawie przepisów szczególnych

§ 9.1. W obrębie planu nie występują:

- 1) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
- 2) inne obiekty i tereny podlegające ochronie.

2. W planie wyznacza się obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi od rzeki Tanew, wskazane w oparciu o mapy zagrożenia powodziowego, uwzględniające:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%),
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%),
- 3) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%),

3. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia wynikające z przepisów szczególnych dotyczących ochrony przed powodzią.

4. Tereny objęte planem nie wymagają w trybie opracowania planu uzyskania zgody określonej w przepisach odrębnych na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 10.1. W obszarze planu nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia obowiązkowego scalenia i podziału nieruchomości, według przepisów odrębnych.

2. Ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej - 18,0 m,
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej dla terenów zabudowy - 1000,0 m²,
- 3) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną - 70°- 110° z dopuszczeniem odchylenia 5°.

3. Dopuszcza się wydzielanie terenów niezbędnych dla realizacji nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni dostosowanej do zapotrzebowania.

4. Dopuszcza się wydzielenie odrębnych działek dla realizacji komunikacji wewnętrznej, nieoznaczonych na rysunku planu.

Rozdział 7.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,

w tym zakaz zabudowy

§ 11. 1. W granicach planu obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

- § 12. 1. W celu obsługi komunikacyjnej dopuszcza się wydzielenie nowych dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych nie określonych na rysunku planu, o szerokości wynoszącej co najmniej 5,0 m.
2. Ustala się obowiązek zapewnienia w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego liczby miejsc do parkowania:
- 1) min. 1 stanowisko/lokal mieszkalny,
 - 2) min. 1 stanowisko/3 miejsca noclegowe,
 - 3) min. 1 stanowisko/40 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
 - 4) dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 6-15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 16-40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 41-100,
 - d) 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania, jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100.
3. W zakresie systemów i elementów infrastruktury technicznej dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej- na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
4. Ustala się następujące zasady powiązań z systemem znajdującym się poza obszarem objętym planem oraz budowy nowych systemów i elementów infrastruktury technicznej:
- 1) **zasady zaopatrzenia w wodę:**
 - a) ustala się docelowe zaopatrzenie terenów w wodę ze zbiorczego systemu wodociągowego gminy,
 - b) nakazuje się zapewnienie wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach odrębnych,
 - 2) **zasady odprowadzania ścieków (podporządkowuje się przepisom odprowadzania ścieków w aglomeracji Biszcza zgodnie z przepisami odrębnymi):**
 - a) ustala się docelowe odprowadzenie ścieków komunalnych do zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszcza się stosowanie lokalnych urządzeń kanalizacyjnych spełniających wymogi obowiązujących przepisów odrębnych (lub realizację szczelnych szamb),
 - c) zakazuje się budowy przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - 3) **zasady odprowadzania wód opadowych:**
 - a) ustala się zasadę docelowego wyposażenia terenu w kanalizację deszczową,
 - b) do czasu budowy kanalizacji deszczowej dla dróg, parkingów, placów o powierzchniach utwardzonych lub trwałych nawierzchniach, narażonych na zanieczyszczenia substancjami szkodliwymi (ropopochodnymi i zawiesinami), nakazuje się stosowanie zbiorników bezodpływowych i po uprzednim podczyszczeniu w separatorach ropopochodnych wywóz do oczyszczalni ścieków,
 - c) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych z terenów nieutwardzonych na działkę lub teren inwestycyjny przy uwzględnieniu przepisów odrębnych, pod warunkiem nienaruszenia stosunków wodnych terenu,
 - d) dopuszcza się magazynowanie wód opadowych i roztopowych odprowadzanych z powierzchni dachowych do zbiorników zamkniętych podziemnych lub nadziemnych, usytuowanych na działce lub w terenie inwestycji, w celu ich wykorzystania np. do mycia nawierzchni utwardzonych lub do pielęgnacji zieleni,
 - 4) **zasady gospodarki odpadami stałymi:**

- a) gospodarkę odpadami należy prowadzić z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstawania, z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi,
- b) nakazuje się wyposażenie każdej działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego w pojemniki do prowadzenia okresowej selektywnej zbiórki odpadów komunalnych.

5) zasady zaopatrzenia w gaz i energię ciepłą:

- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło ze zbiorczych lub indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystywaniem paliw i/lub urządzeń, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- b) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, m.in. kolektorów słonecznych, pomp ciepła.

6) zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) zasilanie terenów objętych planem nastąpi z istniejących sieci SN i nN oraz stacji elektroenergetycznych 15/0,4kV, poprzez przebudowę i rozbudowę istniejących systemów sieci i urządzeń w rejonie obsługi,
- b) w przypadku napowietrznych oraz skablowanych podziemnych linii elektroenergetycznych obowiązują strefy techniczne oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów wewnątrz stref zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi projektowania i budowy linii elektroenergetycznych:
 - dla linii napowietrznej SN15 kV - pas 12,0 m (po 6,0 m od osi linii),
 - dla linii napowietrznej nN 0,4 kV - pas 5,0 m (po 2,5 m od osi linii),
 - dla linii kablowej SN 15 kV - pas 2,0 m (po 1,0 m od osi linii),
 - dla linii kablowej nN 0,4 kV - pas 1,0 m (po 0,5 m od osi linii),
- c) dopuszcza się budowę, niewskazanych na rysunku planu miejscowego urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych wewnętrznych SN/nN wraz z liniami średniego i niskiego napięcia w ilości wynikającej z zapotrzebowania,
- d) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami energetycznymi napowietrznymi SN lub nN niezbędna będzie ich przebudowa lub skablowanie. Zakres i technologię przebudowy określi zarządca sieci,
- e) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem energii wiatrowej.

7) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

- a) obsługa terenów objętych planem w oparciu o istniejącą i projektowaną infrastrukturę telekomunikacyjną,
- b) dopuszcza się rozbudowę lub budowę nowych urządzeń infrastruktury i sieci telekomunikacyjnej celem dostępności do nowoczesnych systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych.

Rozdział 9.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

- § 13. 1. W obszarze planu dopuszcza się istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów do czasu wprowadzenia inwestycji o przeznaczeniu ustalonym w planie.
2. Do czasu realizacji inwestycji zgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie dopuszcza się zagospodarowanie czasowe tych terenów, wyłącznie w formie:
- 1) naziemnych miejsc parkingowych o nawierzchni niepyłacej,
 - 2) zieleni,
 - 3) placów zabaw dla dzieci,
 - 4) ustawienia obiektów budowlanych o funkcji usługowej nie związanych trwale z gruntem, takich jak: kioski, czy stoiska sezonowe,
 - 5) zabudowy tymczasowej, związanej z budową i remontem obiektów budowlanych.

DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.M/U, 3.M/U plan ustala:

1. **przeznaczenie podstawowe terenu:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa rekreacji indywidualnej i/lub zabudowa usługowa (usługi nieuciążliwe, takie jak: usługi turystyki i rekreacji, kultury, gastronomii, handlu),
2. **zasady zagospodarowania terenu:**
 - 1) nie ogranicza się udziału powierzchni poszczególnych funkcji przeznaczenia podstawowego realizowanych w obrębie działki budowlanej lub w obrębie terenu inwestycyjnego,
 - 2) zagospodarowanie terenu powinno odbywać się w oparciu o kompleksową kompozycję funkcjonalno-przestrzenną,
 - 3) dopuszcza się lokalizację niekubaturowych urządzeń rekreacyjnych i sportowych, zbiorników wodnych w celach ozdobnych i/lub rekreacyjnych,
 - 4) dopuszcza się lokalizację obiektów pomocniczych odpowiadających zapotrzebowaniu, obiektów małej architektury oraz towarzyszącej zieleni urządzonej,
 - 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń komunikacji wewnętrznej, urządzeń infrastruktury technicznej,
3. **warunki i zasady kształtowania zabudowy:**
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – do 10,0 m,
 - b) dla budynków rekreacji indywidualnej – do 7,0 m,
 - c) budynków usługowych – do 12,0 m,
 - d) dla obiektów pomocniczych – do 8,0 m,
 - 2) ograniczenie ilości kondygnacji (z poddaszem użytkowym włącznie):
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków rekreacji indywidualnej - do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - b) budynków usługowych - do trzech kondygnacji nadziemnych,
 - c) dla obiektów pomocniczych – jedna kondygnacja nadziemna,
 - 3) geometria i pokrycie dachów:
 - a) w przypadku zabudowy usługowej dopuszcza się zastosowanie dachów nie będących płaszczyznami,
 - b) dopuszcza się stosowanie dachów wielospadowych, stromych o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - c) dla budynków usług turystyki i rekreacji dopuszcza się stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci dachowych – do 60°,
 - d) dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych w przypadku obiektów pomocniczych,
 - e) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi,
 - f) pokrycie dachów dla wszystkich rodzajów zabudowy – według wskazań technicznych i technologicznych,
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 30%,
 - 5) ograniczenie intensywności zabudowy poprzez ustalenie minimalnego i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej, rekreacji indywidualnej – do 0,1÷0,6,
 - b) dla terenów zabudowy usługowej – do 0,1÷1,5,

- 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 60%,
- 7) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu (§12 pkt 2),
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) od linii rozgraniczających terenów lasów 1.ZL, 2.ZL, 3.ZL – min. 12,0 m (zmienna wg rysunku planu),
 - b) od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych 1.KDW, 2.KDW – 6,0 m,
 - c) od krawędzi jezdni publicznej drogi powiatowej KDP(G)-2934L – 26,0 m,
 - d) nie wyznaczone w planie – zgodnie z przepisami odrębnymi,
4. **infrastruktura techniczna** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu (§12),
5. **zasady obsługi komunikacyjnej terenu** - z publicznej drogi powiatowej KDP(G)-2934L – poprzez dojazdy wewnętrzne po terenie własnym.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.M/U plan ustala:

1. **przeznaczenie terenu:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa rekreacji indywidualnej i/lub zabudowa usługowa (usługi nieuciążliwe, takie jak: usługi turystyki i rekreacji, obiekty usług zdrowia i sanatoryjno-lecznicze, usług pensjonatowych, gastronomii, handlu),
2. **zasady zagospodarowania terenu:**
 - 1) nie ogranicza się udziału powierzchni poszczególnych funkcji przeznaczenia podstawowego realizowanych w obrębie działki budowlanej lub w obrębie terenu inwestycyjnego,
 - 2) dopuszcza się lokalizację niekubaturowych urządzeń rekreacyjnych i sportowych,
 - 3) dopuszcza się lokalizację obiektów pomocniczych odpowiadających zapotrzebowaniu, obiektów małej architektury oraz towarzyszącej zieleni urządzonej,
 - 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń komunikacji wewnętrznej, urządzeń infrastruktury technicznej,
3. **warunki i zasady kształtowania zabudowy:**
 - 1) ograniczenie wysokości zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – do 10,0 m,
 - b) dla budynków rekreacji indywidualnej – do 7,0 m,
 - c) budynków usługowych – do 14,0 m,
 - d) dla obiektów pomocniczych – do 8,0 m,
 - 2) ograniczenie ilości kondygnacji (z poddaszem użytkowym włącznie):
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków rekreacji indywidualnej - do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - b) budynków usługowych - do czterech kondygnacji nadziemnych,
 - c) dla obiektów pomocniczych – jedna kondygnacja nadziemna,
 - 3) geometria i pokrycie dachów:
 - a) w przypadku zabudowy usługowej dopuszcza się zastosowanie dachów nie będących płaszczyznami,
 - b) dopuszcza się stosowanie dachów wielospadowych, stromych o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - c) dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych w przypadku obiektów pomocniczych,
 - d) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi,
 - e) pokrycie dachów dla wszystkich rodzajów zabudowy – według wskazań technicznych i technologicznych,

- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 30% ,
 - 5) ograniczenie intensywności zabudowy poprzez ustalenie minimalnego i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej, rekreacji indywidualnej – do $0,1 \div 0,6$,
 - b) dla terenów zabudowy usługowej – do $0,1 \div 2,0$,
 - 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 50%,
 - 7) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu (§12 pkt 2),
 - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) od linii rozgraniczającej terenów lasów 1.ZL – 12,0 m,
 - b) od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 2.KDW – 6,0 m,
 - c) nie wyznaczone w planie – zgodnie z przepisami odrębnymi,
4. **infrastruktura techniczna** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu (§12),
5. **zasady obsługi komunikacyjnej terenu** - z publicznej drogi powiatowej KDP(G)-2934L – poprzez dojazdy wewnętrzne po terenie własnym.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.ZI, 2.ZI plan ustala:

1. **przeznaczenie podstawowe terenu:** tereny zieleni ozdobnej towarzyszącej ciągom komunikacyjnym,
 - 1) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) dopuszczenie wprowadzenia komponowanych zespołów wielopiętrowej zieleni osłonowej (niskiej, średniej i wysokiej),
 - b) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 80% powierzchni,
 - 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz wprowadzania jakiegokolwiek zabudowy.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.RP,ZŁ plan ustala:

1. **przeznaczenie podstawowe terenu:** tereny pól uprawnych z dopuszczeniem upraw ogrodniczych i sadowniczych i tereny łąk,
 - 1) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakaz naruszania ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej,
 - b) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 80% powierzchni,
 - 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz wprowadzania jakiegokolwiek zabudowy.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.ZL, 2.ZL, 3.ZL plan ustala:

1. **przeznaczenie podstawowe terenu:** tereny lasów,
2. **zasady zagospodarowania terenu:**
 - 1) utrzymuje się pokrycie roślinnością leśną z dopuszczeniem realizacji obiektów i urządzeń związanych z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego - 95%.

§ 19. Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego symbolem 1.KDW, plan ustala:

1. **przeznaczenie terenu:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga wewnętrzna,

2. zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się utwardzenie nawierzchni drogi,
- 2) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej,
- 3) wyklucza się lokalizowanie ogrodzeń wewnątrz linii rozgraniczających drogi,
- 4) minimalna szerokości w liniach rozgraniczających – 10,0 m (wg rysunku planu).

§ 20. Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego symbolem 2.KDW, plan ustala:**1. przeznaczenie terenu:**

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga wewnętrzna,

2. zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się utwardzenie nawierzchni drogi,
- 2) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej,
- 3) wyklucza się lokalizowanie ogrodzeń wewnątrz linii rozgraniczających drogi,
- 4) minimalna szerokości w liniach rozgraniczających – 8,0 m (wg rysunku planu).

**DZIAŁ IV.
PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 21. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 10% - dla terenów oznaczonych symbolami M/U, KDW,
- 2) 1% - dla pozostałych terenów.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Biszcza.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Biszcza.

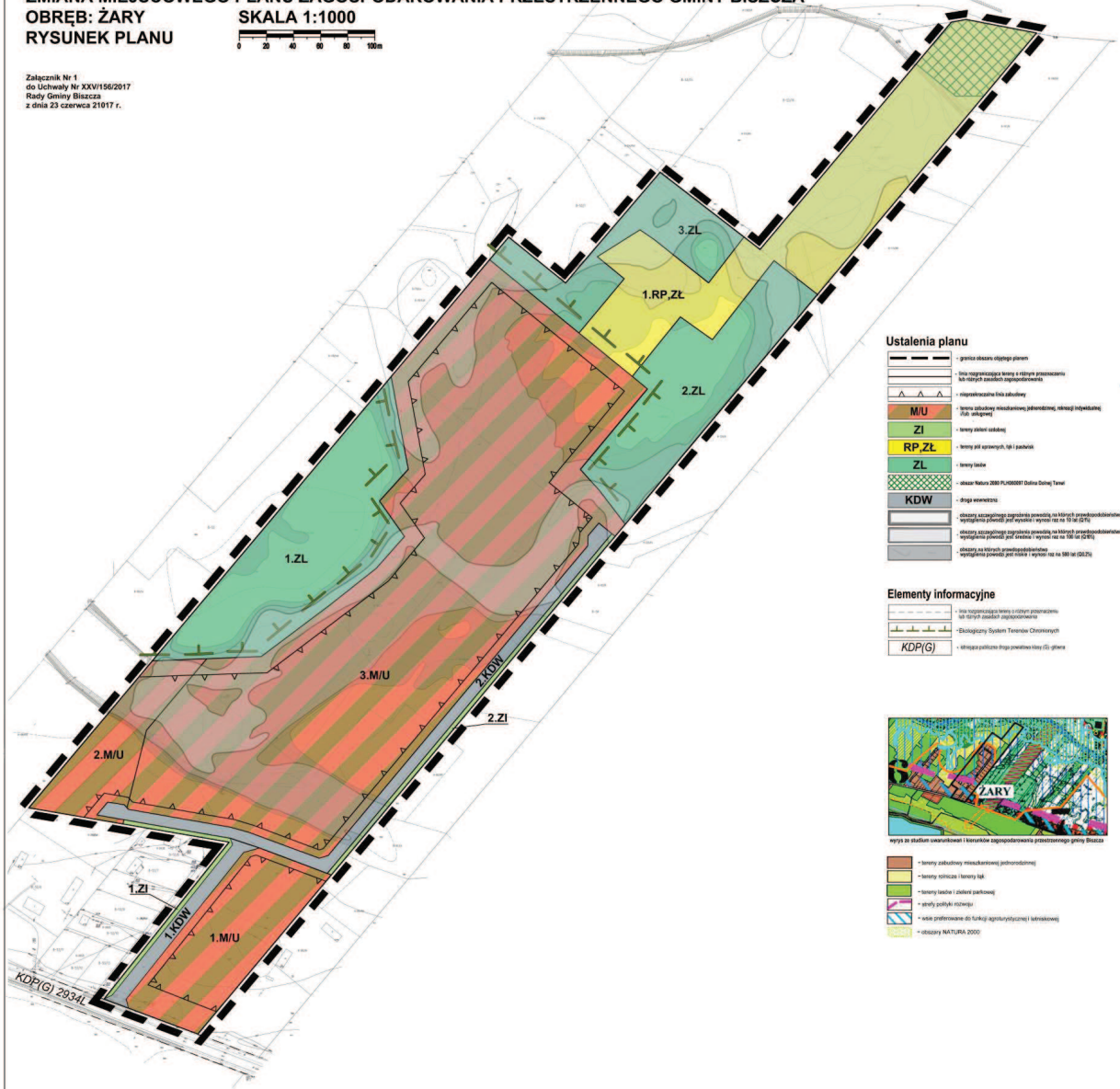
Przewodnicząca Rady Gminy Biszcza

Genowefa Górna

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BISZCZA
OBRĘB: ŻARY
RYSUNEK PLANU**

SKALA 1:1000
0 20 40 60 80 100m

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXV/156/2017
Rady Gminy Biszcza
z dnia 23 czerwca 2017 r.



Ustalenia planu

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca między sąsiednimi przemyśleniami lub między lokalnymi zagospodarowaniami
- niepodlegające zmianie zabudowy
- M/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obszarów rekreacyjnych (TUM, zabudowa)
- ZI** - tereny zielone zabudowy
- RP.ZL** - tereny zielone parkowe, tereny parków i parków
- ZL** - tereny leśne
- obszar Natura 2000 (PKN020007 Dolina Dolnej Turcji)
- KDW** - drogi wojewódzkie
- obszary szczególnie zagrożone powodzią, na których prowadzone będą prace przeciwpowodziowe
- obszary szczególnie zagrożone powodzią, na których prowadzone będą prace przeciwpowodziowe
- obszary na których prowadzone będą prace przeciwpowodziowe

Elementy informacyjne

- linie rozgraniczające między sąsiednimi przemyśleniami lub między lokalnymi zagospodarowaniami
- linie rozgraniczające terenów chronionych
- KDP(G)** - linie planu



- Wykaz za studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biszcza
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - tereny zielone (tereny zielone)
 - tereny leśne (tereny parkowe)
 - tereny polifunkcyjne różnego rodzaju
 - tereny preferowane do funkcji agrolubrykacyjnej i rekreacyjnej
 - obszary NATURA 2000

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXV/156/2017

Rady Gminy Biszcza

z dnia 23 czerwca 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego w dniach od 25 kwietnia 2017 r. do 16 maja 2017 r. projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Biszcza

W terminie składania uwag do wyłożonego w dniach od 25 kwietnia 2017 r. do 16 maja 2017 r. projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Biszcza tj. do dnia 31 maja 2017 r. nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXV/156/2017
Rady Gminy Biszczka
z dnia 23 czerwca 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Biszczka, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. Urz. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, z późn. zm.) oraz art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104 z późn. zm.) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1.

Realizacja zadań z zakresu infrastruktury technicznej, w tym budowy dróg, kanalizacji, wodociągów, ciągów pieszych, pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy w zakresie realizacji zadań własnych.

§ 2.

1. Inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, w zakresie budowy i rozbudowy infrastruktury technicznej, które są niezbędne dla prawidłowego i uporządkowanego zagospodarowania terenu objętego planem, będą finansowane ze środków:
 - 1) dochodów publicznych gminy - podatków, według planowanej realizacji inwestycji, ujętych w poszczególnych latach w budżecie miasta,
 - 2) wynikających z porozumień, w ramach partnerstwa prywatno – publicznego,
 - 3) ze środków własnych inwestora, na terenie posiadanych nieruchomości.