



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 17 lutego 2017 r.

Poz. 728

UCHWAŁA NR XVIII/123/2016 RADY GMINY JÓZEFÓW NAD WISŁĄ

z dnia 28 grudnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Józefów nad Wisłą

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity 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 VII/42/2015 Rady Gminy Józefów nad Wisłą z dnia 27 sierpnia 2015 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, uchwala 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, zwaną dalej zmianą planu.

§ 2. 1. Zmianę planu stanowią:

- 1) Ustalenia będące treścią niniejszej uchwały,
- 2) Rysunki wykonane na mapach w skali 1:1000, stanowiące załączniki Nr 1- 5 do niniejszej uchwały, na których wyznaczono granice obszarów objętych zmianą planu.

2. Załączniki graficzne przedstawiające tereny planistyczne objęte 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 – stanowi załącznik Nr 6 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 7 do niniejszej uchwały.

5. Przedmiot zmiany planu stanowią zagadnienia określone w przepisach art. 15 ust. 2 oraz w zależności od potrzeb – w art. 15 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 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 rysunkach 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.

3. Oznaczenia literowe i graficzne, stosowane na rysunkach zmiany planu, poza granicami terenu objętego zmianą planu, mają charakter informacyjny.

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

Wyjaśnienie używanych pojęć.

§ 5. 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; tereny przeznaczone w zmianie planu na funkcje równoważne – rolniczą i nierolniczą nie wymagają uzyskania zgody na cele nierolnicze, w znaczeniu przepisów odrębnych;
- 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 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) **działce budowlanej** (istniejącej lub powstałej w wyniku podziału geodezyjnego) - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu (w granicach wyznaczonych terenów planistycznych), której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;

- 9) **działce inwestycyjnej** - należy przez to rozumieć fragment terenu lub cały teren planistyczny, obejmujący kilka działek, na którym realizuje się jedną inwestycję (objętą jednym pozwoleniem na budowę);
- 10) **drodze publicznej** – należy przez to rozumieć drogę zaliczoną na podstawie ustawy o drogach publicznych do kategorii dróg (wojewódzkiej, powiatowej lub gminnej), wydzieloną liniami rozgraniczającymi;
- 11) **drodze niepublicznej (wewnętrznej)** - należy przez to rozumieć drogę nie zaliczoną do dróg publicznych, stanowiącą teren komunikacji samochodowej, z dopuszczeniem komunikacji pieszej;
- 12) **dostępie działki budowlanej do drogi publicznej** - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi (poprzez zjazd) albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;
- 13) **dostępie działki budowlanej do drogi wewnętrznej** - należy przez to rozumieć dostęp terenu planistycznego do obsługującej go drogi, nie zaliczanej do dróg publicznych, poprzez drogę wewnętrzną lub ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;
- 14) **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;
- 15) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 16) **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.);
- 17) **adaptacji** - należy przez to rozumieć zachowanie istniejących budynków, z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania, w zakresie nie naruszającym ustaleń zmiany planu; dotyczy również odtworzenia (wymiany) oraz uzupełnienia nowymi budynkami zabudowanych działek, z zachowaniem warunków ustalonych w zmianie planu dla budowy nowych budynków, zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 18) **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;
- 19) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, stosownie do ustaleń szczegółowych dotyczących terenu planistycznego; w bryle budynku mieszkalnego dopuszcza się usługi nieuciążliwe o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej tego budynku;
- 20) **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;
- 21) **kondygnacji** - należy przez to rozumieć poziomą nadziemną lub podziemną część budynku, zawartą pomiędzy powierzchnią posadzki na stropie lub najwyższej położonej warstwy podłogowej na gruncie a powierzchnią posadzki na stropie bądź warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu, znajdującego się nad tą częścią budynku, przy czym za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą średnią wysokość w świetle większą niż 2 m; za kondygnację nie uznaje się nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia;
- 22) **kondygnacji nadziemnej** – należy przez to rozumieć każdą kondygnację nie będącą kondygnacją podziemną;

- 23) **kondygnacji podziemnej** – należy przez to rozumieć kondygnację zagłębioną ze wszystkich stron budynku, co najmniej do połowy jej wysokości w świetle poniżej poziomu przylegającego do niego terenu, a także każdą usytuowaną pod nią kondygnację;
- 24) **poddaszu użytkowym** - należy przez to rozumieć poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 25) **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;
- 26) **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.);
- 27) **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;
- 28) **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; linie rozgraniczające – orientacyjne mogą zostać uściślone na podstawie projektów technicznych lub podziałów geodezyjnych, z zachowaniem warunków zmiany planu i przepisów odrębnych;
- 29) **granicz lasu** – należy przez to rozumieć ustaloną na mapie ewidencyjnej linię wydzielającą teren użytkowany i określony w rejestrze gruntów jako las;
- 30) **wskaźniku powierzchni terenu biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć udział procentowy terenu z nawierzchnią ziemną, urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie - do powierzchni terenu planistycznego lub działki budowlanej, w granicach terenu planistycznego, stosownie do ustaleń szczegółowych zmiany planu;
- 31) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – jest to udział procentowy sumy powierzchni zabudowy (w znaczeniu przepisu szczegółowego) budynków, które mogą być lokalizowane w granicach wydzielonego terenu, do powierzchni terenu planistycznego lub działki budowlanej w granicach terenu planistycznego, 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;
- 32) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 33) **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);
- 34) Pojęcia nie zdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

- 1) podział geodezyjny terenów planistycznych - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
- 2) strefowe zagospodarowanie terenów planistycznych i działek budowlanych z oddzieleniem funkcji kolizyjnych,

3) kształtowanie zespołów zabudowy (jednorodzinnej, usługowej, magazynowo-składowej) 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 50,0 m 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, z wyłączeniem terenów przeznaczonych na funkcje produkcyjno-składowe;
- 2) stonowaną kolorystykę elewacji (biel, odcienie beżu, żółci, brązu) i dachów wielospadowych na budynkach (brąz, grafit, czerń, zieleń, odcienie stonowane czerwieni), 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 działki budowlanej, na której jest realizowana inwestycja docelowa.

6. Obowiązuje ograniczenie lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) zakaz lokalizacji wolnostojących urządzeń reklamowych;
- 2) na całym obszarze objętym zmianą planu dopuszcza się umieszczanie reklam, znaków informacyjno-plastycznych na elewacjach budynków i obiektach małej architektury pod warunkiem, że ich treść jest związana z prowadzoną działalnością i powierzchnia 1 tablicy reklamowej nie przekroczy 1,5 m²;
- 3) zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
 - a) na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - b) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej (jak latarnie, słupy linii elektroenergetycznych, transformatory itp.),
 - c) zakazuje się wspornikowego zawieszania znaków informacyjno-plastycznych i reklam poza linie rozgraniczające dróg publicznych oraz tereny działek sąsiednich;

7. Zakaz lokalizacji trwałych ogrodzeń:

- 1) w pasie wyznaczonym przez linie rozgraniczające dróg publicznych,
- 2) w otoczeniu dróg i przestrzeni publicznych:
 - a) pełnych,
 - b) o wysokości większej niż 1,6 m.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 7.1. Dla terenów planistycznych, położonych w granicach Kraśnickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (wyznaczonych na załącznikach nr 4 i 5), obowiązują warunki określone w rozporządzeniu Nr 39 Wojewody Lubelskiego z dnia 17 lutego 2006 r. w sprawie Kraśnickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Dla terenu planistycznego, położonego w granicach Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego (wyznaczonego na załączniku nr 1), obowiązują warunki określone w rozporządzeniu Nr 5 Wojewody Lubelskiego z dnia 23 marca 2005 r. w sprawie 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 rysunkach zmiany planu. 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. 1. 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 dla poszczególnych terenów;
- 2) Ponadto, w zakresie zasad sytuowania zabudowy obowiązują:
 - a) sposób usytuowania budynków w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz w zależności od potrzeb od granic przyległych nieruchomości, lub granic terenu planistycznego, z uwzględnieniem minimalnych odległości od granic lasu, napowietrznych linii elektroenergetycznych, planowanych dróg – zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku zmiany planu,
 - b) sposób usytuowania obiektów budowlanych innych niż budynki w stosunku do dróg publicznych i innych terenów wymienionych w pkt a, 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 określonego terenu planistycznego;
- 3) W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się:
 - a) wskaźnik lub liczbę miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów planistycznych,
 - b) w ramach ustalonej na podstawie pkt a liczby miejsc do parkowania nakaz zapewnienia minimum 10% wszystkich miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jako miejsc ogólnodostępnych dla osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej,
 - c) potrzeby w zakresie parkowania zapewniają inwestorzy lub właściciele działek budowlanych (terenu planistycznego), w liczbie wynikającej z ustalonych w pkt a wskaźników miejsc parkingowych,
 - d) w przypadku realizacji na działce budowlanej (terenie planistycznym) 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 terenów przeznaczonych zmianą planu:

- 1) pod zabudowę mieszkaniową
 - oznaczonych symbolem RM – jak dla zabudowy zagrodowej,
 - oznaczonych symbolem RM, MN – jak dla zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) oznaczonych symbolem P, RU - jak dla terenów przeznaczonych na składy, magazyny i obsługę rolnictwa.

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. Ustala się możliwość łączenia i podziałów istniejących działek w obrębie terenów planistycznych objętych zmianą planu, na działki budowlane pod warunkiem zachowania następujących zasad:

- 1) zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych, określonej dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych;
- 2) wydzielenia niezbędnych dróg i dojazdów niepublicznych (dróg wewnętrznych) do nowo wydzielonych działek budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) granice nowo wydzielanych działek budowlanych powinny być prostopadłe do linii rozgraniczających dróg publicznych oraz do pasa drogowego nowo wydzielonych dróg, z tolerancją do 30° (nie dotyczy działek, których kąt położenia bocznych granic działki w stosunku do linii rozgraniczających drogi, z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną, wynosi więcej niż 30°), o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

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;
- 3) w celu wydzielenia dojazdu (drogi wewnętrznej) do nowo wydzielanych działek.

4. Dopuszcza się możliwość wydzielenia terenów dla wewnętrznego układu komunikacyjnego przy uwzględnieniu następujących zasad:

- 1) nowy układ granic zapewni bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej, o której mowa w ust. 2 pkt 2;
- 2) dopuszcza się realizację obsługi i dostępu do działek budowlanych, o których mowa w ust. 2 poprzez drogi wewnętrzne, stanowiące współwłasność wszystkich właścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z nich jest konieczne.

5. Dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż ustalone w ustaleniach szczegółowych pod warunkiem, że podział został dokonany przed wejściem w życie zmiany planu lub wynika z realizacji wewnętrznego układu komunikacyjnego.

Ogólne zasady dotyczące realizacji infrastruktury technicznej.

§ 13.1. Ustala się, że docelowo tereny objęte zmianą planu będą obsługiwane ze zbiorczej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, przy czym do czasu jej realizacji oraz w przypadkach uzasadnionych warunkami technicznymi, dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań, uwzględniających wymogi przepisów odrębnych, w tym szczelnych szamb przydomowych i indywidualnych ujęć wody.

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 oraz prowadzenie sieci gazowniczej w pasach drogowych, poza działkami prywatnymi, przy zachowaniu odległości wynikających z przepisów odrębnych.

5. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w pasach dróg wewnętrznych, oznaczonych i nie oznaczonych na rysunku zmiany planu.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 14.1. Tereny objęte zmianą planu nie powodują konieczności zmiany obowiązującego układu komunikacyjnego gminy w zakresie dróg publicznych. Obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów planistycznych odbywać się będzie w oparciu o istniejące drogi publiczne i drogi wewnętrzne istniejące i projektowane.

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

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) zasilanie w wodę z istniejących i projektowanych wodociągów, o parametrach wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej i zaopatrzenia przyległej zabudowy lub zagospodarowania terenu, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z wykorzystaniem istniejących odwiertów studziennych lub budowę indywidualnych ujęć wody na zasadach określonych w § 13 ust. 1;

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 poszczególnych terenów 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,

- b) dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń;
- 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 rysunkach 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 działek budowlanych, inwestycyjnych w obrębie terenów planistycznych objętych zmianą:
 - dla zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - dla składów i magazynów, obsługi rolnictwa – 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² ich powierzchni użytkowej;
 - b) w ramach ustalonej na podstawie pkt a liczby miejsc do parkowania obowiązuje nakaz zapewnienia dla niepełnosprawnych minimum 10% wszystkich miejsc do parkowania – w przypadku parkingów o wielkości powyżej 10 miejsc parkingowych lub min. 1 miejsca do parkowania – w przypadku parkingów o mniejszej liczbie miejsc parkingowych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej;
 - c) w przypadku realizacji na działce budowlanej, inwestycyjnej 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 rolnych, przeznaczonych w planie do zalesienia (oznaczonych symbolem ZL) – **terenu planistycznego, położonego w obrębie Kaliszany Kolonia, oznaczonego symbolem A4RM, MN - na załączniku Nr 1.**

2. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa zagrodowa,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) infrastruktura techniczna,
- b) obsługa komunikacji.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Dopuszcza się podział terenu planistycznego na działki budowlane, z zachowaniem następujących warunków:

- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej z przeznaczeniem pod zabudowę zagrodową – 1800,00 m²,
- b) minimalna powierzchnia działki budowlanej z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną - 1000 m²,
- c) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 20,0 m;

2) Możliwość zabudowy działki budowlanej (inwestycyjnej) siedliskiem rolnym, spełniającej ustalone w pkt 1a normatyw powierzchniowy;

3) Możliwość lokalizacji budynku (budynków) mieszkalnego jednorodzinnego, gospodarczego i garażu na działce budowlanej (inwestycyjnej), spełniających ustalone w pkt 1b normatyw powierzchniowy;

4) Maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej i w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 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 mieszkaniowej jednorodzinnej - 7,0 m, jedna kondygnacja nadziemna;

5) Geometria dachów:

- a) budynku mieszkalnego - dach wielospadowy o nachyleniu połaci 25°-45°,
- b) pozostałych budynków w siedlisku rolnym - dachy wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 15°- 40°,
- c) budynku gospodarczego, garażu w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – dach wielospadowy o nachyleniu połaci 15°- 40°,

d) dopuszcza się w zabudowie wymienionej w pkt a - b dachy płaskie;

6) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

- a) działki budowlanej, inwestycyjnej z zabudową zagrodową - 40% jej powierzchni,

- b) działki budowlanej, inwestycyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 25% jej powierzchni;
- 7) Intensywność zabudowy:
- a) minimalna – 0,1 powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalna – 0,5 powierzchni działki budowlanej
- 8) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej:
- a) działki budowlanej, inwestycyjnej z zabudową zagrodową - 30% jej powierzchni,
 - b) działki budowlanej, inwestycyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 40% jej powierzchni;
- 9) Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym:
- a) od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej klasy „Z” (zbiorcza), oznaczonej symbolem KD-W(Z):
 - budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi – 15,0 m,
 - budynków przeznaczonych na pobyt ludzi – 25,0 m.
 - b) od granicy lasu – 12,0 m;
- 10) Obsługa komunikacyjna - poprzez zjazd (zjazdy) z drogi wojewódzkiej klasy „Z” (zbiorcza), oznaczonej symbolem KD-W(Z), z zachowaniem warunków przepisów odrębnych;
- 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 lokalizacji reklam i nośników reklam,
 - f) warunków ochrony przed hałasem,
 - g) zagospodarowania i użytkowania terenu Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego.

§ 17. 1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na uprawy polowe bez prawa zabudowy (oznaczonego symbolem RP) – **terenu planistycznego, położonego w obrębie Owczarnia, oznaczonego symbolem K9RM - na załączniku Nr 2.**

2. Przeznaczenie terenu:

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

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego – do 10,0 m, dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) pozostałej zabudowy w siedlisku rolnym – do 12,0 m, jedna kondygnacja nadziemna, dopuszcza się obiekty wyższe, w przypadkach wynikających z warunków technologicznych, konstrukcyjnych, itp;
- 2) Geometria dachów:
 - a) budynku mieszkalnego - dach wielospadowy o nachyleniu głównych połaci dachowych 25°-45°,
 - b) pozostałej zabudowy w siedlisku rolnym – dachy wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych 15°-40°,
 - c) dopuszcza się na budynkach wymienionych w pkt a i b dachy płaskie;

- 3) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 40% powierzchni terenu planistycznego;
- 4) Intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,1 powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalna – 0,5 powierzchni działki budowlanej;
- 5) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej - 30% powierzchni terenu planistycznego;
- 6) Nieprzekraczalna linia zabudowy - 20,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej, klasy „L” (lokalna), oznaczonej symbolem KDP(L);
- 7) Obsługa komunikacyjna – poprzez zjazd z drogi powiatowej, klasy „L”, oznaczonej symbolem KDP(L), z zachowaniem warunków przepisów odrębnych;
- 8) 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 lokalizacji reklam i nośników reklam,
 - f) warunków ochrony przed hałasem.

§ 18. 1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na uprawy polowe bez prawa zabudowy (oznaczonego symbolem RP) – **terenu planistycznego, położonego w obrębie Owczarnia, oznaczonego symbolem K10RM,MN - na załączniku Nr 3.**

2. Przeznaczenie terenu:

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

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się podział terenu planistycznego na działki budowlane, z zachowaniem następujących warunków:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej z przeznaczeniem pod zabudowę zagrodową – 1800,00 m²,
 - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną - 1000 m²,
 - c) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 20,0 m;
- 2) Możliwość zabudowy działki budowlanej (inwestycyjnej) siedliskiem rolnym, spełniającej ustalony w pkt 1a normatyw powierzchniowy;
- 3) Możliwość lokalizacji budynku (budynków) mieszkalnego jednorodzinnego, gospodarczego i garażu na działce budowlanej (inwestycyjnej), spełniających ustalony w pkt 1b normatyw powierzchniowy;
- 4) Maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej i w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 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 mieszkaniowej jednorodzinnej - 7,0 m, jedna kondygnacja nadziemna;
- 5) Geometria dachów:
- budynku mieszkalnego - dach wielospadowy o nachyleniu połaci 25°-45°,
 - pozostałych budynków w siedlisku rolnym - dachy wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 15°- 40°,
 - budynku gospodarczego, garażu w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – dach wielospadowy o nachyleniu połaci 15°- 40°,
 - dopuszcza się na budynkach wymienionych w pkt a – c dachy płaskie;
- 6) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
- działki budowlanej, inwestycyjnej z zabudową zagrodową - 40% jej powierzchni,
 - działki budowlanej, inwestycyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną – 25% jej powierzchni;
- 7) Intensywność zabudowy:
- minimalna – 0,1 powierzchni działki budowlanej,
 - maksymalna – 0,5 powierzchni działki budowlanej;
- 8) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej:
- działki budowlanej, inwestycyjnej z zabudową zagrodową - 30% jej powierzchni,
 - działki budowlanej, inwestycyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną – 40% jej powierzchni;
- 9) Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym – 20,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej klasy „L” (lokalna), oznaczonej symbolem KDP(L);
- 10) Obsługa komunikacyjna - poprzez zjazd (zjazdy) z drogi powiatowej klasy „L” (lokalna), oznaczonej symbolem KDP(L), z zachowaniem warunków przepisów odrębnych;
- 11) Obowiązują ogólne warunki zmiany planu w zakresie:
- obsługi infrastrukturalnej i komunikacyjnej,
 - warunków grodzienia od strony drogi publicznej,
 - minimalnego wskaźnika miejsc parkingowych,
 - warunków dostosowania architektury budynków i budowli projektowanych do otaczającego krajobrazu,
 - warunków lokalizacji reklam i nośników reklam,
 - warunków ochrony przed hałasem,
 - warunków ochrony obszaru objętego ochroną planistyczną zabytków archeologicznych.

§ 19.1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenów przeznaczonych w planie na: zabudowę zagrodową (oznaczonych symbolem MR), tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy (oznaczone symbolem RPm) oraz na tereny rolne bez prawa zabudowy (oznaczone symbolem RP) – **terenów planistycznych, położonych w obrębie Ugory, oznaczonych symbolami: CC2RM; CC3P, RU; CC4KDW - na załączniku Nr 4.**

2. Przeznaczenie terenów:

1) Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **CC2RM**:

- podstawowe - zabudowa zagrodowa,
- dopuszczalne:
 - infrastruktura techniczna,
 - obsługa komunikacji;

2) Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem CC3P, RU:**a) Przeznaczenie podstawowe:**

- zabudowa magazynowa,
- zabudowa związana z obsługą rolnictwa (np. chłodnia, baza naprawy sprzętu rolniczego, itp.)
- składy,
- tereny skupu produktów rolnych,

b) Przeznaczenie dopuszczalne:

- obiekty usługowe (handel, rzemiosło),
- inne obiekty związane z działalnością gospodarczą,
- obiekt administracyjno-socjalny,
- infrastruktura techniczna,
- obsługa komunikacji;

3) Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem CC4KDW – droga wewnętrzna.**3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem CC2RM:****1) Możliwość zabudowy działki budowlanej (inwestycyjnej) siedliskiem rolnym;****2) Maksymalna wysokość zabudowy:**

- a) budynku mieszkalnego – do 10,0 m, dwie kondygnacje nadziemne,
- b) pozostałej zabudowy w siedlisku rolnym – do 12,0 m, jedna kondygnacja nadziemna, dopuszcza się obiekty wyższe, w przypadkach wynikających z warunków technologicznych, konstrukcyjnych, itp;

3) Geometria dachów:

- a) budynku mieszkalnego - dach wielospadowy o nachyleniu głównych połaci dachowych 25°-45°,
- b) pozostałej zabudowy w siedlisku rolnym – dachy wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych 15°-40°,
- c) dopuszcza się na budynkach wymienionych w pkt a i b dachy płaskie;

4) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 40% powierzchni terenu planistycznego;**5) Intensywność zabudowy:**

- a) minimalna – 0,22 powierzchni działki budowlanej,
- b) maksymalna – 0,4 powierzchni działki budowlanej;

6) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej - 30% powierzchni terenu planistycznego;**7) Nieprzekraczalna linia zabudowy - 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej, klasy „D” (dojazdowa), oznaczonej symbolem KDG(D);****8) Obsługa komunikacyjna – poprzez zjazd z drogi gminnej klasy „D”, oznaczonej symbolem KDG(D), z zachowaniem przepisów odrębnych;****9) Obowiązuje umożliwienie obsługi komunikacyjnej terenu oznaczonego symbolem CC3P, RU - poprzez wyznaczenie drogi wewnętrznej, o minimalnej szerokości 5,0 m w przypadku, gdyby droga przyległa do ww. terenu od strony południowej, oznaczona symbolem KDW, nie spełnia właściwych parametrów technicznych;****10) 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 lokalizacji reklam i nośników reklam,
- f) warunków ochrony przed hałasem,
- g) warunków ochrony obszaru objętego ochroną planistyczną zabytków archeologicznych.

4. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **CC3P, RU**:

- 1) Możliwość budowy obiektów magazynowych, obiektów związanych z obsługą rolnictwa, usługowych, gospodarczych, administracyjno-socjalnych, placów składowych;
- 2) Obiekty realizowane w ramach przeznaczenia dopuszczalnego nie mogą przekraczać 20% programu przeznaczenia podstawowego;
- 3) Zakaz budowy zakładu stwarzającego zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności wystąpienia poważnych awarii;
- 4) Obowiązuje ograniczenie uciążliwości do granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 5) Obowiązuje uwzględnienie warunków ochrony wód podziemnych poprzez uszczelnienie podłoża placów, przeznaczonych do składowania materiałów, mogących wykazywać właściwości toksyczne;
- 6) Dopuszcza się budowę dróg i placów wewnętrznych, w tym dróg pożarowych do obiektów wg wymagań przepisów przeciwpożarowych;
- 7) Maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) magazynowej, rzemieślniczej, usługowej, związanej z obsługą rolnictwa – 12,0 m, II kondygnacje nadziemne, dopuszcza się budowę obiektów wyższych niż powyżej określona, w przypadkach uzasadnionych procesami technologicznymi, konstrukcyjnymi,
 - b) administracyjno-socjalnej – 10,0 m – II kondygnacje nadziemne;
- 8) Geometria dachów: dachy wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 15°- 40° lub płaskie;
- 9) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% terenu planistycznego;
- 10) Intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,1 powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalna – 1,4 powierzchni działki budowlanej;
- 11) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej - 20% powierzchni terenu planistycznego;
- 12) Nieprzekraczalne linie zabudowy – 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem CC4KDW;
- 13) Obsługa komunikacyjna - z istniejącej drogi wewnętrznej, powiązanej z drogą publiczną lub drogą wewnętrzną, wyznaczoną po terenie oznaczonym symbolem CC2RM;
- 14) Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych - 1 miejsce na 3 zatrudnionych ;
- 15) Obowiązują ogólne warunki zmiany planu w zakresie:
 - a) obsługi infrastrukturalnej i komunikacyjnej,
 - b) warunków groźnienia od strony drogi publicznej,
 - c) minimalnego wskaźnika miejsc parkingowych,
 - d) warunków dostosowania architektury budynków i budowli projektowanych do otaczającego krajobrazu,
 - e) warunków lokalizacji reklam i nośników reklam,
 - f) warunków ochrony przed hałasem,
 - g) warunków ochrony obszaru objętego ochroną planistyczną zabytków archeologicznych,
 - h) działalności w obrębie Kraśnickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

5. Warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **CC4KDW**:

1) Przeznaczenie terenu na poszerzenie istniejącej drogi wewnętrznej z ew. placem nawrotowym.

§ 20. 1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenów rolnych, bez prawa zabudowy (oznaczonych w planie symbolem RP) – **terenu planistycznego, położonego w obrębie Mazanów Michałów, oznaczonego symbolem W4RM, MN - na załączniku Nr 5.**

2. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa zagrodowa,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) infrastruktura techniczna,
- b) obsługa komunikacji.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Dopuszcza się podział terenu planistycznego na działki budowlane, z zachowaniem następujących warunków:

- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej z przeznaczeniem pod zabudowę zagrodową – 1800,00 m²,
- b) minimalna powierzchnia działki budowlanej z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną - 1000 m²,
- c) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 20,0 m,
- d) dopuszcza się zabudowę w dwóch rzędach od strony drogi powiatowej (ozn. symbolem KDP(Z), przy czym wydzielenie działki w drugim rzędzie (na zapleczu), warunkowane jest wyznaczeniem drogi wewnętrznej, o minimalnej szerokości 5,0 m, stanowiącej połączenie z drogą powiatową;

2) Możliwość zabudowy działki budowlanej (inwestycyjnej) siedliskiem rolnym, spełniającej ustalony w pkt 1a normatyw powierzchniowy;

3) Możliwość lokalizacji budynku (budynków) mieszkalnego jednorodzinnego, gospodarczego i garażu na działce budowlanej (inwestycyjnej), spełniających ustalony w pkt 1b normatyw powierzchniowy;

4) Maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej i w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 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 mieszkaniowej jednorodzinnej - 7,0 m, jedna kondygnacja nadziemna;

5) Geometria dachów:

- a) budynku mieszkalnego - dach wielospadowy o nachyleniu połaci 25°-45°,
- b) pozostałych budynków w siedlisku rolnym - dachy wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 15°- 40°,
- c) budynku gospodarczego, garażu w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – dach wielospadowy o nachyleniu połaci 15°- 40°, dopuszcza się na budynkach wymienionych w pkt a – c dachy płaskie;

6) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

- a) działki budowlanej, inwestycyjnej z zabudową zagrodową - 40% jej powierzchni,
- b) działki budowlanej, inwestycyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną – 25% jej powierzchni;

7) Intensywność zabudowy:

- a) minimalna – 0, 1 powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalna – 0,5 powierzchni działki budowlanej;
- 8) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej:
- a) działki budowlanej, inwestycyjnej z zabudową zagrodową - 30% jej powierzchni,
 - b) działki budowlanej, inwestycyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 40% jej powierzchni;
- 9) Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym, od krawędzi jezdni drogi powiatowej klasy „Z” (zbiorcza), oznaczonej symbolem KDP(Z) – 15,0 m;
- 10) Obsługa komunikacyjna - poprzez zjazd (zjazdy) z drogi powiatowej KDP(Z), z zachowaniem warunków przepisów odrębnych;
- 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 lokalizacji reklam i nośników reklam,
 - f) warunków ochrony przed hałasem,
 - g) działalności w obrębie Kraśnickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 21. Dla terenów objętych 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.

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

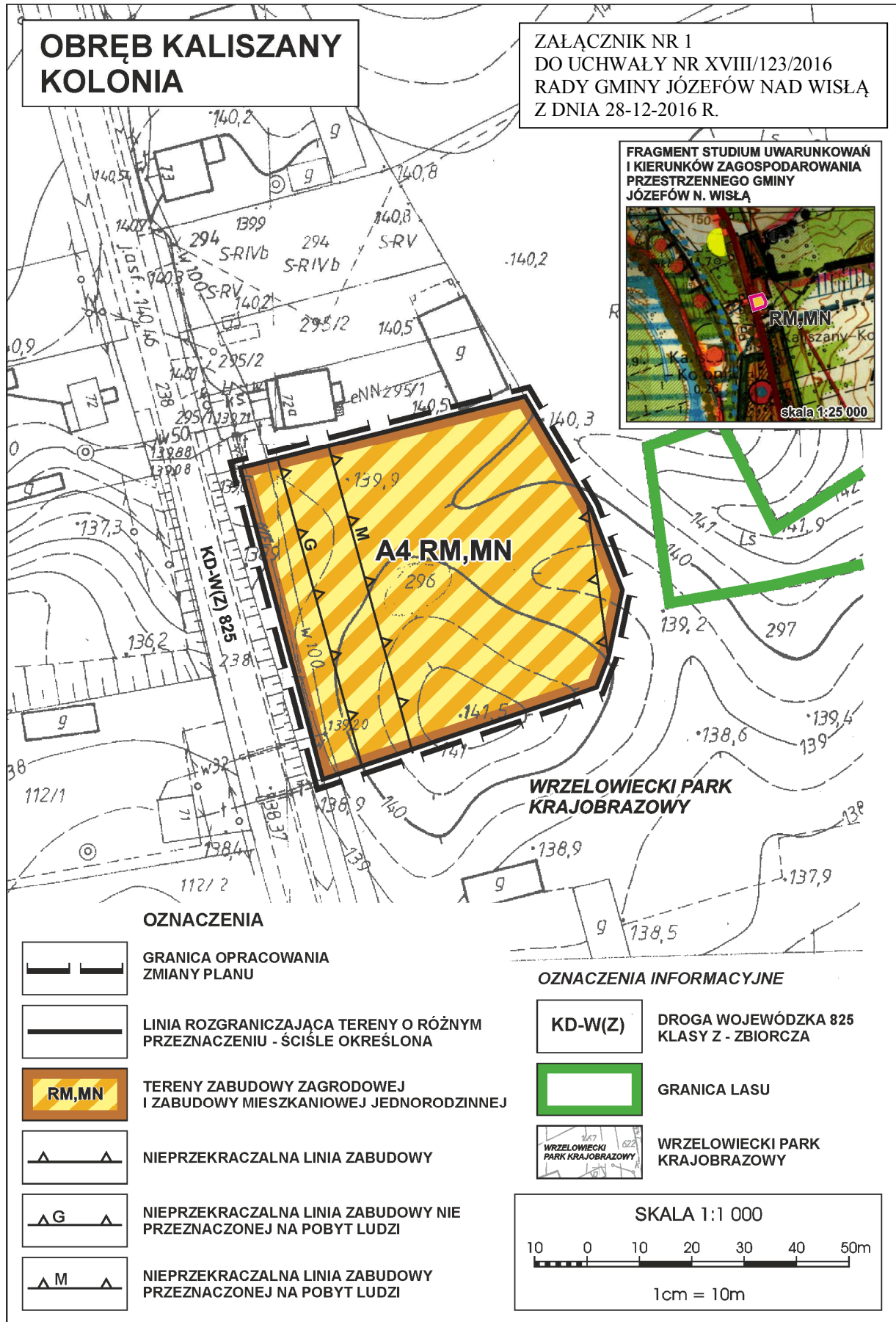
§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Józefów nad Wisłą.

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

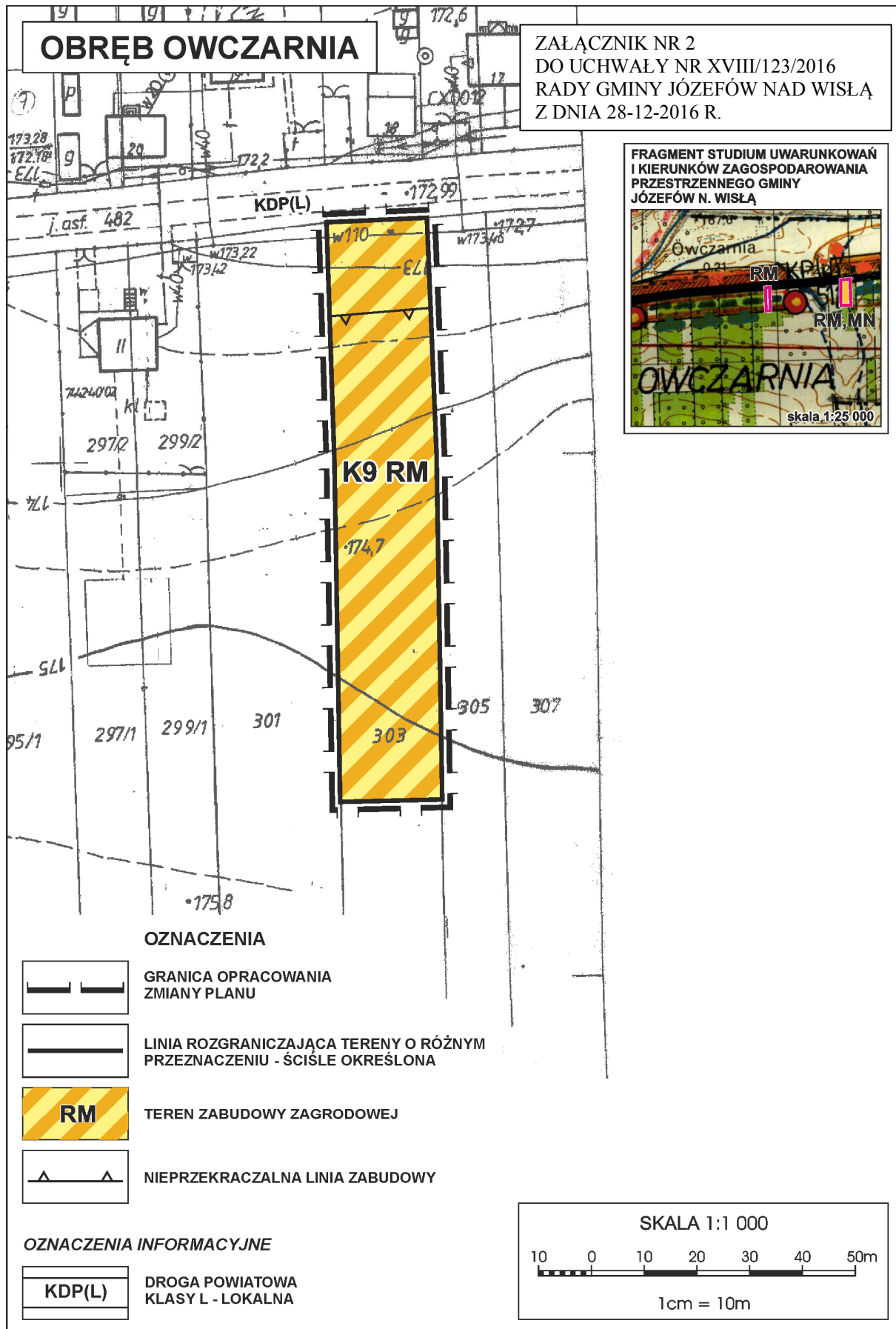
§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dnia od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

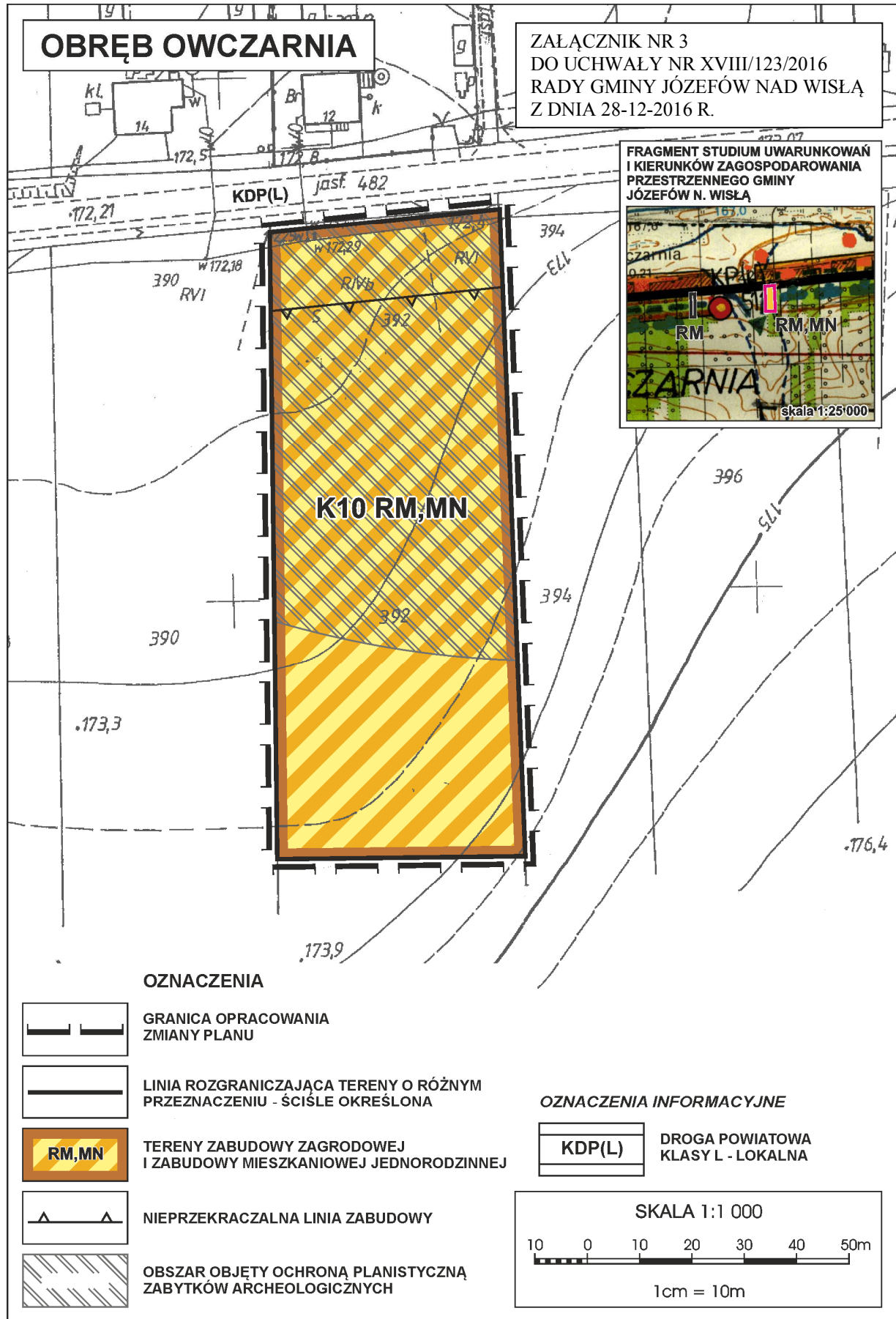
Adam Rędzia



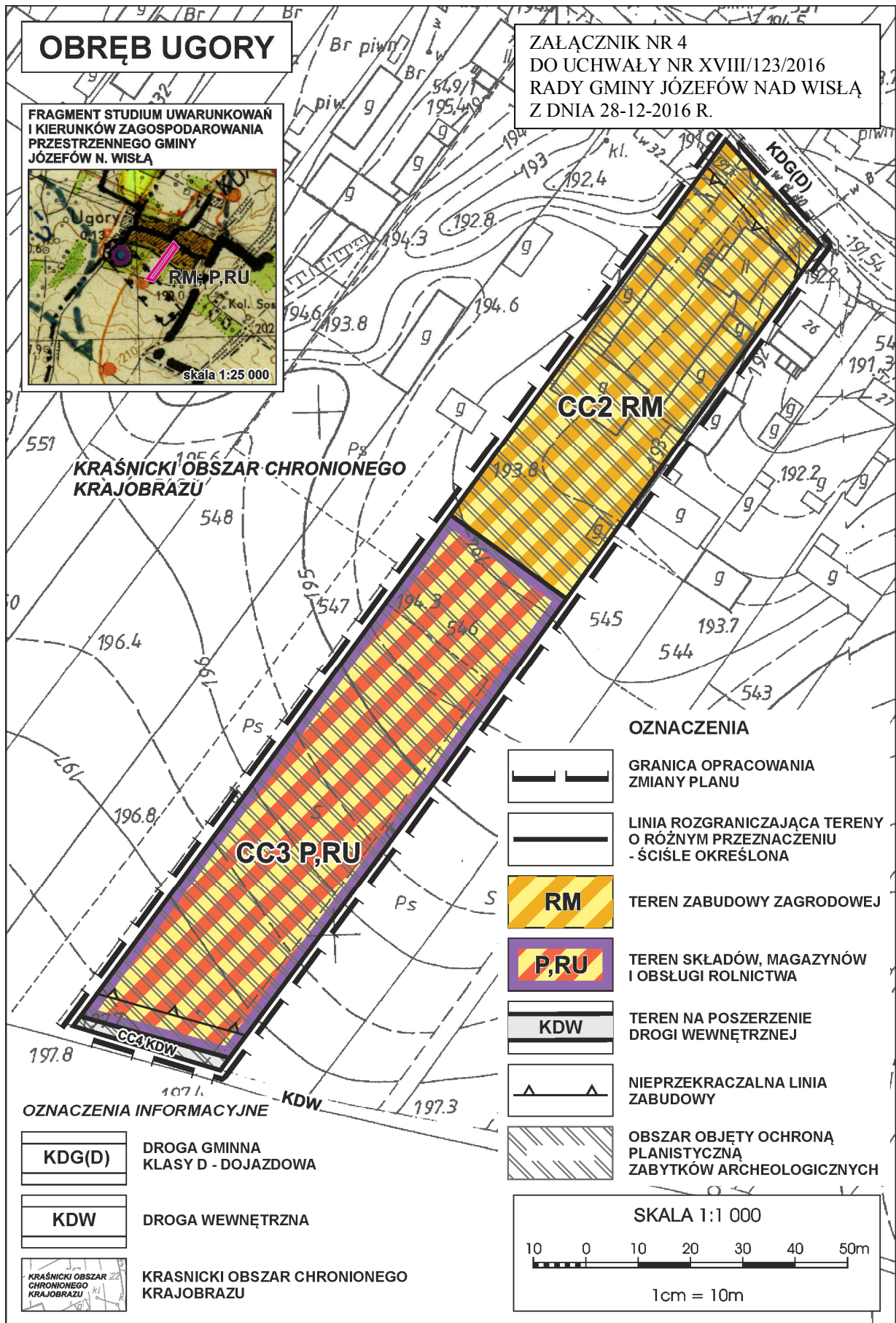
*Skala została pomniejszona dla potrzeb publikacji
w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego*



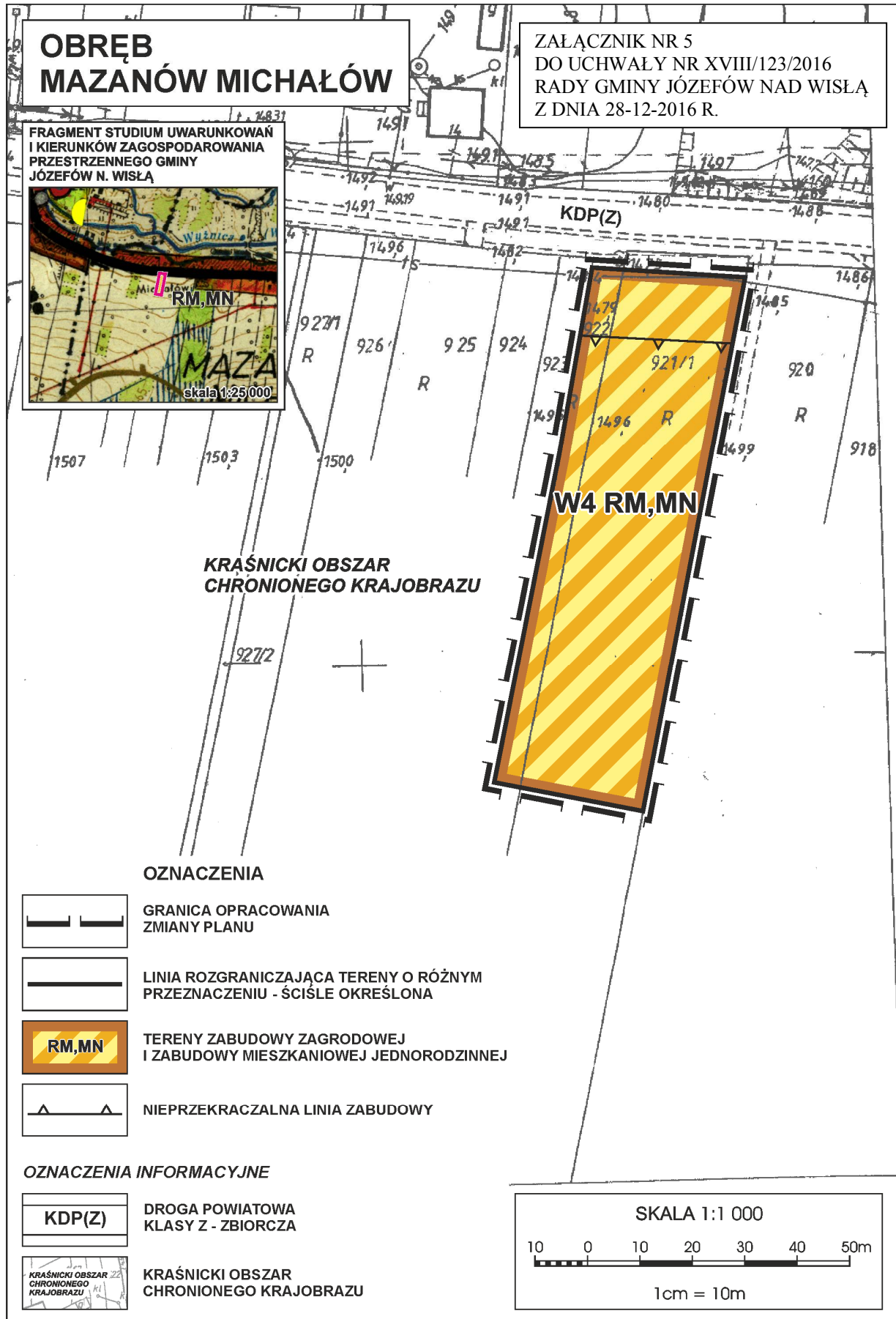
Skala została pomniejszona dla potrzeb publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego



Skala została pomniejszona dla potrzeb publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego



Skala została pomniejszona dla potrzeb publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego



*Skala została pomniejszona dla potrzeb publikacji
w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego*

**ZAŁĄCZNIK NR 6
DO UCHWAŁY NR XVIII/123/2016
RADY GMINY JÓZEFÓW NAD WISŁĄ
Z DNIA 28-12-2016**

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Józefów nad Wisłą wyłożono do publicznego wglądu w terminie od 2 listopada do 23 listopada 2016 r. W terminie ustalonym na wniesienie uwag tj. do 07 grudnia 2016 r., do Wójta Gminy Józefów nad Wisłą uwagi nie wpłynęły.

**ZAŁĄCZNIK NR 7
DO UCHWAŁY NR XVIII/123/2016
RADY GMINY JÓZEFÓW NAD WISŁĄ
Z DNIA 28-12-2016r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych

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