

UCHWAŁA NR
RADY GMINY STANIN
z dnia

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi:
Stanin, Wesołówka, Tuchowicz i Jeleniec, Gmina Stanin – etap II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXII/129/2020 Rady Gminy Stanin z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi: Stanin, Wesołówka, Tuchowicz i Jeleniec, Gmina Stanin, Rada Gminy Stanin uchwala, co następuje:

§1.

Po stwierdzeniu, iż projekt „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi: Stanin, Wesołówka, Tuchowicz i Jeleniec, Gmina Stanin – etap II”, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stanin” przyjętego Uchwałą Nr XVI/159/2001 Rady Gminy Stanin z dnia 28 czerwca 2001 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi: Stanin, Wesołówka, Tuchowicz i Jeleniec, Gmina Stanin w granicach wskazanych na załącznikach graficznych od Nr 1 do Nr 15 niniejszej uchwały.

§2.

1. Zmienia się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi: Stanin, Wesołówka, Tuchowicz i Jeleniec, Gmina Stanin przyjęty uchwałą Nr IX/55/2011 Rady Gminy Stanin z dnia 19 lipca 2011 r.
2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o zmianie planu, należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi: Stanin, Wesołówka, Tuchowicz i Jeleniec, Gmina Stanin przyjęty uchwałą Nr IX/55/2011 Rady Gminy Stanin z dnia 19 lipca 2011 r.

§3.

Treść uchwały zawarta jest w rozdziałach:

- Rozdział 1: Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszarów objętych planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu.
- Rozdział 2: Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
- Rozdział 3: Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
- Rozdział 4: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.
- Rozdział 5: Zasady kształtowania krajobrazu.
- Rozdział 6: Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.
- Rozdział 7: Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
- Rozdział 8: Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.
- Rozdział 9: Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów

szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

- Rozdział 10: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.
- Rozdział 11: Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
- Rozdział 12: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
- Rozdział 13: Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- Rozdział 14: Zasady lokalizacji inwestycji celu publicznego.
- Rozdział 15: Zmiana ustaleń tekstowych zawartych w uchwale Nr IX/55/2011 Rady Gminy Stanin z dnia 19 lipca 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi: Stanin, Wesołówka, Tuchowicz i Jeleniec, Gmina Stanin.
- Rozdział 16: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości.
- Rozdział 17: Przepisy końcowe.

Rozdział 1

Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszarów objętych planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu

§ 4.

1. Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią:
 - 1) ustalenia zmiany planu będące treścią niniejszej uchwały;
 - 2) rysunki zmiany planu wykonane na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, będące integralną częścią uchwały.
2. Granice obszarów objętych zmianą planu określone są na rysunkach zmiany planu.
3. Zmiana planu obejmuje łącznie obszary o powierzchni 118,2131 ha.

§5.

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załączniki od Nr 1 do Nr 15 – rysunki zmiany planu;
- 2) Załącznik Nr 16 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu;
- 3) Załącznik Nr 17 – 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;
- 4) Załącznik Nr 18 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne w formacie pliku GML.

§6.

1. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są tereny oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami:
 - 1) RM - tereny zabudowy zagrodowej;
 - 2) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 3) MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
 - 4) U - tereny zabudowy usługowej;
 - 5) KSU – teren obsługi komunikacji samochodowej i zabudowy usługowej;
 - 6) ZP,WS - teren zieleni urządzonej i zbiornika wodnego;

- 7) ZP – teren zabytkowej zieleni parkowej;
 - 8) R – tereny rolnicze;
 - 9) KDG – teren drogi publicznej gminnej;
 - 10) KDW – tereny dróg wewnętrznych.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami:
- 1) granice opracowania zmiany planu miejscowego;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
 - 4) symbole literowe oraz numery terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
 - 5) granica wpisu do gminnej ewidencji zabytków;
 - 6) granice stref sanitarnych ochrony od cmentarzy;
 - 7) strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia DN150;
 - 8) linie elektroenergetyczne SN 15kV wraz z pasami technologicznymi;
 - 9) granica korytarza ekologicznego;
 - 10) obszar występowania GZWP Nr 215;
 - 11) elementy wymiarowania rysunków.
3. Oznaczenia graficzne na rysunkach zmiany planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.
4. Dla terenów, o których mowa w §6 ust. 1, w przypadku ustalenia przeznaczenia podstawowego lub wielofunkcyjnego określa się również przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

§7.

1. Ilekroć w treści uchwały jest mowa o:
- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Stanin w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi: Stanin, Wesołówka, Tuchowicz i Jeleniec, Gmina Stanin;
 - 2) zmianie planu – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w §1 niniejszej uchwały;
 - 3) rysunkach zmiany planu - należy przez to rozumieć graficzne zapisy planu, przedstawione na kopii map zasadniczych w skali 1:1000 stanowiące załączniki do niniejszej uchwały;
 - 4) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym w zmianie planu przeznaczeniu, przeznaczeniu podstawowym lub wielofunkcyjnym, ograniczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
 - 5) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, składające się z literowego symbolu oznaczającego rodzaj przeznaczenia terenu oraz numeru porządkowego terenu;
 - 6) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 7) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie, ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, normy branżowe, a także inne obowiązujące akty prawa miejscowego;
 - 8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie i zajmuje więcej niż 50% z ustalonego wskaźnika powierzchni

- zabudowy działki budowlanej;
- 9) przeznaczeniu wielofunkcyjnym - należy przez to rozumieć równoważność określonych rodzajów przeznaczenia, oznaczonego jako kilka symboli literowych, które mogą istnieć samodzielnie lub łącznie w równych proporcjach lub z przewagą jednej z wymienionych funkcji;
 - 10) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe lub wielofunkcyjne, które je uzupełniają lub wzbogacają i zajmują mniej niż 45% z ustalonego wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej, nie wliczając powierzchni pod drogami wewnętrznymi; powierzchnia ta nie dotyczy również funkcji agroturystycznej realizowanej w zabudowie zagrodowej;
 - 11) liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunkach zmiany planu nieprzekraczalne linie:
 - a) od drogi krajowej Nr 76 określającą minimalną odległość lokalizacji obiektów budowlanych, w rozumieniu definicji zawartej w przepisach Prawo budowlane, z wyłączeniem obiektów liniowych i sieci technicznych,
 - b) w pozostałych przypadkach stanowiące granice dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania, linia zabudowy nie dotyczy m.in: schodów, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 12) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość budynków i innych obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach odrębnych;
 - 13) uzupełnianiu istniejącej zabudowy - należy przez to rozumieć budowę nowego obiektu budowlanego na działce częściowo zabudowanej;
 - 14) pasach technologicznych – należy przez to rozumieć obszar o określonej szerokości po obu stronach od osi linii elektroenergetycznych, określony wyłącznie względem rodzaju linii elektroenergetycznych, (w przypadku linii napowietrznych wskazanych na mapie zasadniczej), służący zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i eksploatacji tych linii oraz ochronie przed ich ewentualnym uciążliwym oddziaływaniem, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, a w którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, przebudową, modernizacją oraz prawidłową eksploatacją i konserwacją linii;
 - 15) usługach - należy przez to rozumieć zabudowę na potrzeby usług publicznych, komercyjnych lub rzemiosła, związanych z obsługą zespołu zabudowy oraz usług uzupełniających inne funkcje, nie związanych z procesami produkcyjnymi, pod warunkiem konieczności zachowania standardów jakości środowiska;
 - 16) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć wszystkie usługi służące zaspokojeniu potrzeb ludności, również podstawowe, nastawione na zysk, m.in. w zakresie: handlu, gastronomii, bazaru, turystyki i rekreacji, bankowości, finansów i ubezpieczeń, obsługi komunikacji, w tym stacje autogazu i myjnie, usług bytowych, budynków zamieszkania zbiorowego i służących obsłudze podróżnych z zakresu hoteli, moteli i pensjonatów, domu weselnego, projektowania i wykonawstwa oraz inne usługi o zbliżonym charakterze, w obiektach wolnostojących lub w wydzielonych lokalach użytkowych, z wyjątkiem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 17) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługi związane z realizacją celów publicznych, o których mowa w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami;
 - 18) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które nie kwalifikują się,

- zgodnie z przepisami odrębnymi, do przedsięwzięć, które mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 19) uciążliwości - należy przez to ponadnormatywne zjawiska fizyczne i chemiczne, rozumiane jako: hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza i zanieczyszczenie powierzchni ziemi oraz wód;
 - 20) obsadzie – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość DJP w budynkach inwentarskich;
 - 21) DJP – należy przez to rozumieć duże jednostki przeliczeniowe, o których mowa w przepisach odrębnych;
 - 22) adaptacji – należy przez to rozumieć utrzymanie stanu istniejącego lub przystosowanie, dostosowanie, dopasowanie istniejącego zagospodarowania do funkcji z zakresu przeznaczenia terenu, przeznaczenia podstawowego, wielofunkcyjnego lub dopuszczalnego;
 - 23) modernizacji – należy przez to rozumieć unowocześnienie i poprawę stanu technicznego obiektów budowlanych.
2. Pojęcia, których znaczenie definiują odrębne powszechnie obowiązujące akty prawne, a zostały użyte w niniejszej zmianie planu, interpretować należy zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych aktach.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§8.

1. Przeznaczenie terenów, w tym podstawowe i wielofunkcyjne ustala się w odniesieniu do terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.
2. Linia ciągłą oznaczono na rysunku linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania określonych w niniejszej uchwale.
3. Ustala się przeznaczenie terenów zabudowy zagrodowej określanych dalej jako tereny o symbolu przeznaczenia **RM**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi związane wyłącznie z rolnictwem (w tym agroturystyka) i urządzenia infrastruktury technicznej nie wymagające zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
 - 3) na terenach wymienionych w ust. 3, ustala się:
 - a) realizację i utrzymanie budynków mieszkalnych, gospodarczych, inwentarskich, garażowych, budowli rolniczych,
 - b) dopuszczenie realizacji i utrzymania budynków, obiektów i infrastruktury służących gospodarstwu rolnemu, budowli takich m;in. jak wiaty i altany ogrodowe, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń melioracji, zbiorników wodnych, w tym stawów hodowlanych i oczek wodnych, dojazdów i dojść (również do terenów rolniczych) miejsc do parkowania, zieleni urządzonej,
 - c) dopuszczenie na terenie realizacji i utrzymania budynków mieszkalnych związanych z bazą noclegową dla prowadzonej funkcji agroturystycznej oraz realizację innych obiektów związanych z usługami agroturystycznymi lub rolniczymi nie wymagającymi zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.
4. Ustala się przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określanych dalej jako tereny o symbolu przeznaczenia **MN**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi wyłącznie w formie lokali usługowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych oraz urządzenia infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne;
- 3) na terenach wymienionych w ust. 4 ustala się:
 - a) realizację i utrzymanie budynków mieszkalnych w formie wolnostojących,
 - b) dopuszczenie realizacji i utrzymania budynków garażowych (gospodarczych), budowli takich m;in. jak wiaty i altany ogrodowe, urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej, oczek wodnych i innych niezbędnych dla funkcjonowania terenu,
 - c) zakaz lokalizowania usług uciążliwych oraz obiektów i urządzeń uciążliwych.
5. Ustala się przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej określanych dalej jako tereny o symbolu przeznaczenia **MNU**:
 - 1) przeznaczenie wielofunkcyjne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne;
 - 3) na terenach wymienionych w ust. 5 ustala się:
 - a) realizację i utrzymanie w formie wolnostojących budynków mieszkalnych i usługowych, a także budynków mieszkalno-usługowych,
 - b) dopuszczenie realizacji i utrzymania budynków garażowych i gospodarczych, warsztatów, budowli takich jak: wiaty i altany ogrodowe, urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej, oczek wodnych i innych niezbędnych dla funkcjonowania terenu;
 - 3) zakaz lokalizowania usług uciążliwych oraz obiektów i urządzeń uciążliwych.
6. Ustala się przeznaczenie terenów zabudowy usługowej określanych dalej jako tereny o symbolu przeznaczenia **U**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: funkcja mieszkalna oraz urządzenia infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne;
 - 3) na terenach wymienionych w ust. 6 ustala się:
 - a) realizację i utrzymanie budynków usługowych w formie wolnostojących,
 - b) dopuszczenie wyposażenia zaplecza technicznego i budowy infrastruktury, budynków garażowych (gospodarczych), urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej, urządzeń sportowych i rekreacyjnych, placów zabaw i innych niezbędnych dla funkcjonowania terenu,
 - c) dopuszczenie funkcji mieszkalnej wyłącznie w formie lokali wydzielonych w budynkach usługowych lub lokalizację jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego na działce budowlanej, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w Rozdziale 8,
 - d) zakazuje się lokalizowania funkcji produkcyjnej, usług uciążliwych oraz obiektów i urządzeń uciążliwych, zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń uciążliwych, a także urządzeń sportowych i rekreacyjnych o funkcji związanej ze sportami motorowymi i samochodowymi.
7. Ustala się przeznaczenie terenu obsługi komunikacji samochodowej i zabudowy usługowej określanego dalej jako teren o symbolu przeznaczenia **KSU**:
 - 1) przeznaczenie wielofunkcyjne: teren obsługi komunikacji samochodowej i zabudowy usługowej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 3) na terenie wymienionym w ust. 7 ustala się:
 - a) realizację i utrzymanie budynków i obiektów związanych z obsługą komunikacji

- samochodowej, w tym stacji paliw płynnych i gazowych, myjni samochodowej i zorganizowanych parkingów oraz budynków usługowych, w tym również służących obsłudze podróżnych,
- b) dopuszczenie wyposażenia w zaplecze techniczne i niezbędnej infrastruktury, w tym budowy budynków garażowych i gospodarczych, miejsc do parkowania, warsztatów, wiat, urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, placów manewrowych, zieleni izolacyjnej i innych niezbędnych dla funkcjonowania terenu,
- c) zakaz lokalizacji funkcji mieszkalnej i produkcyjnej.
8. Ustala się przeznaczenie terenu zieleni urządzonej i zbiornika wodnego określanego dalej jako teren o symbolu przeznaczenia **ZP,WS**:
- 1) przeznaczenie wielofunkcyjne: teren zieleni urządzonej i zbiornika wodnego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne;
- 3) na terenie wymienionym w ust. 8 ustala się:
- a) realizację i utrzymanie zbiornika wodnego „Stanin” dla potrzeb rekreacji i retencji oraz zieleni o charakterze rekreacyjno-parkowym, a także urządzeń i obiektów dla potrzeb sportu i codziennej rekreacji, m.in. takich jak:
- obiekty kubaturowe na potrzeby funkcji sportowo – rekreacyjnej, w tym z funkcją socjalno – administracyjną i gastronomiczną, wypożyczalnią sprzętu,
 - budowle wodne związane z eksploatacją zbiornika,
 - infrastruktura sportowa, w tym m.in.: plac zabaw /huśtawki, drabinki itp./, parku linowego opartego na słupach drewnianych, wieży do zjazdów linowych o konstrukcji drewnianej itp.,
- b) dopuszczenie wyposażenia w zaplecze techniczne i niezbędnej infrastruktury, w tym budowy budynku garażowego i gospodarczego, miejsc do parkowania, urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów,
- c) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń uciążliwych, a także obiektów sportowych o funkcji związanej ze sportami motorowymi i samochodowymi,
- d) zakaz wznoszenia wież i masztów.
9. Ustala się przeznaczenie terenu zabytkowej zieleni parkowej określanego dalej jako teren o symbolu przeznaczenia **ZP**:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabytkowej zieleni parkowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi, urządzenia infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne;
- 3) na terenie wymienionym w ust. 9 ustala się:
- a) odtworzenie i utrzymanie historycznego układu zieleni parkowej,
- b) dopuszczenie budowy budynku usługowego wraz z zapleczem technicznym i niezbędną infrastrukturą, w tym: altan ogrodowych, miejsc do parkowania, urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów,
- c) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych, obiektów i urządzeń uciążliwych, a także obiektów sportowych,
- d) zakaz wznoszenia wież i masztów.
10. Ustala się przeznaczenie terenu rolniczego określanego dalej jako teren o symbolu przeznaczenia **R**:
- 1) przeznaczenie terenu: teren rolniczy;
- 2) na terenach wymienionych w ust. 10 ustala się:
- a) użytkowanie rolnicze, jako grunty orne, łąki i pastwiska, z zastrzeżeniem lit b),
- b) dopuszczenie realizacji i utrzymania urządzeń infrastruktury technicznej

niewymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, dojść i dojazdów do terenów rolniczych, zbiorników wodnych, w tym stawów hodowlanych i oczek wodnych,

c) zakaz lokalizowania zabudowy kubaturowej, z zastrzeżeniem lit. b).

11. Ustala się przeznaczenie terenu drogi publicznej określanej dalej jako teren o symbolu przeznaczenia **KDG**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga gminna w klasie technicznej D;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) na terenie wymienionym w ust. 11, ustala się:
 - a) realizację i utrzymanie drogi publicznej,
 - b) dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych, przystanków autobusowych, miejsc do parkowania, urządzeń infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń uzbrojenia inżynierskiego oraz przyłączy do budynków i zieleni urządzonej.

12. Ustala się przeznaczenie terenów dróg wewnętrznych określanej dalej jako tereny o symbolu przeznaczenia **KDW**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) na terenach wymienionych w ust. 12 ustala się:
 - a) realizację i utrzymanie dróg wewnętrznych,
 - b) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń uzbrojenia inżynierskiego oraz przyłączy do budynków i zieleni urządzonej.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§9.

Ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez:

- 1) objęcie zmianą planu w zakresie układu funkcjonalno-przestrzennego terenów, w ramach których obowiązują określone zasady zagospodarowania, zawarte w niniejszej uchwale;
- 2) wprowadzenie w granicach zmiany planu zakazu lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza placu budowy;
- 3) zakaz wprowadzania funkcji i zagospodarowania terenu innych niż określone niniejszą zmianą planu;
- 4) kształtowanie formy i gabarytów budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki wraz z innymi elementami zagospodarowania, w sposób zapewniający harmonijną całość z sąsiednim otoczeniem i nie powodujący dysharmonii z cechami estetycznymi istniejącej zabudowy i otaczającego krajobrazu;
- 5) nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność budynków i terenów dla osób niepełnosprawnych;
- 6) lokalizację budynków według linii zabudowy określonych na rysunkach zmiany planu;
- 7) adaptację istniejących budynków w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów oraz dopuszczenie uzupełnienia zainwestowania terenu, a także rozbiórkę budynków i obiektów w złym stanie technicznym lub nieprzydatnych do dalszego użytkowania;
- 8) rozbudowę, przebudowę, adaptację budynków istniejących, o którym mowa w pkt 7), a które muszą odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych określonych w Rozdziale 8 w §14, §15, §16 i §17 względem danego terenu, z zastrzeżeniem pkt 9);

- 9) zastosowanie w istniejących budynkach, w których wskaźniki i parametry przekraczają ustalone zmianą planu wskaźniki i parametry dla budynków nowowprojektowanych, możliwości dopuszczenia w przypadku robót budowlanych zachowanie tych wskaźników i parametrów;
- 10) dopuszczenie dla zrealizowanych budynków i obiektów ich późniejszej adaptacji, z możliwością rozbudowy, przebudowy, remontów i zmiany sposobu użytkowania oraz uzupełnienie zainwestowania terenu, na warunkach określonych w niniejszej uchwale;
- 11) zastosowanie w budynkach mieszkalnych i pomocniczych (gospodarcze, garażowe) spójnych wykończeń;
- 12) sytuowanie, za wyjątkiem garaży, które mogą być wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego lub usługowego, pozostałych budynków, m.in. takich jak: budynki gospodarcze, inwentarskie, wiaty itp. na zapleczu działki, za budynkami mieszkalnymi lub usługowymi;
- 13) ustalenie wymagań geometrii dachów zawartych w §14, §15, §16 i §17, a nie dotyczących połączeń dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami oraz wejściami;
- 14) dopuszczenie w obrębie działki budowlanej lokalizacji oczek wodnych o powierzchni do 15% powierzchni działki i maksymalnie 200 m²;
- 15) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000m²;
- 16) lokalizowanie obiektów budowlanych nie będących budynkami w odległościach od dróg nie mniejszych niż wynikające z odrębnych przepisów;
- 17) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny;
- 18) dopuszczenie możliwości lokalizowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub przy granicy działki; ustalenie nie dotyczy budynków inwentarskich;
- 19) dopuszczenie adaptacji budynków położonych częściowo lub w całości pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a pasami drogowymi z możliwością ich remontów, a także rozbudowy pod warunkiem nie zmniejszania odległości budynku od krawędzi jezdni dróg oraz zastosowania rozwiązań zapewniających ochronę zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi przed potencjalnymi uciążliwościami ruchu drogowego, zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 20) adaptację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów;
- 21) uwzględnienie jako działek budowlanych, działek powstających po wydzieleniu dróg publicznych i wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, po wydzieleniu terenów dla infrastruktury technicznej oraz po dokonaniu podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących, a także działek istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, które nie spełniają wymogów w zakresie minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek;
- 22) dopuszczenie w granicach zmiany planu przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, wynikających z uzasadnionych rozwiązań projektowych oraz rozbudowy lokalnych systemów uzbrojenia terenów, w tym sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, telekomunikacyjnej oraz elektroenergetycznej, łącznie ze stacjami transformatorowymi, a także wyznaczonymi i urządzonymi dojazdami i dojazdami do działek.

Rozdział 4
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu
§10.

Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w zakresie ochrony środowiska:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego obejmujących inwestycje łączności publicznej, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
 - b) dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia:
 - RM jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej,
 - MN jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej,
 - MNU jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - ZP,WS jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
 - c) tereny nie wymienione w lit. b) nie wymagają ochrony przed hałasem, nie ustala się dla nich dopuszczalnych poziomów hałasu,
 - d) budynki z pomieszczeniami na pobyt ludzi powinny być wznoszone poza zasięgiem uciążliwości określonych w przepisach odrębnych lub w ich zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w przepisach odrębnych,
 - e) dla poszczególnych terenów obowiązuje zagospodarowanie w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - f) istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu w zakresie emisji wibracji, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,
 - g) zakaz lokalizowania stacji paliw, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem KSU,
 - h) dokonywania na terenach zmeliorowanych, przed realizacją zabudowy, odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy urządzeń melioracyjnych, w uzgodnieniu z użytkownikiem tych urządzeń, umożliwiających prawidłowe funkcjonowanie systemu na terenach sąsiednich,
 - i) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków i odpadów technologicznych do wód powierzchniowych, podziemnych, gleby i do ziemi; obowiązuje zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, odwodnienie placu i odprowadzenie ścieków i wód skażonych na warunkach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale,
 - j) nakazuje się stosowanie najlepszych dostępnych technik w rozumieniu przepisów odrębnych, eliminujących zagrożenia dla środowiska,
 - k) z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w Rozdziale 8, obsada zwierząt w zakresie chowu i hodowli w granicach terenów oznaczonych symbolem RM, w budynkach inwentarskich nie może przekraczać 40DJP dla danego gospodarstwa rolnego,
 - l) w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej nakazuje się:
 - gromadzenie gnojówki i gnojowicy w zbiornikach szczelnych, zabrania się odprowadzania ciekłych odchodów zwierzęcych do gruntu,
 - w zabudowie zagrodowej, w której jest chów lub hodowla zwierząt, obowiązuje zastosowanie rozwiązań wynikających z przepisów odrębnych,
 - zabrania się odprowadzania płynnych odchodów zwierzęcych oraz odsiąków z

- obornika do zbiorników bezodpływowych, w których gromadzone są ścieki bytowe,
- m) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) w zakresie ochrony przyrody: tereny objęte niniejszą zmianą planu znajdują się poza formami ochrony przyrody objętymi ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) tereny objęte zmianą planu znajdują się w:
- a) obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 215 "Subniecka Warszawska", w obrębie Jednolitych Części Wód Podziemnych (PLGW 200075), i w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych: JCWP 200017248649 Bystrzyca do Samicy, dla których z zastrzeżeniem litery b), ochrona polega na zakazie lokalizacji inwestycji znacząco oddziałujących na wody podziemne i powierzchniowe ze względu na wytwarzane ścieki i odpady oraz emitowane pyły i gazy, w rozumieniu przepisów odrębnych, a także obowiązku utrzymania dobrego stanu jednolitych części wód podziemnych oraz osiągnięcia dobrego stanu jednolitej części wód powierzchniowych,
- b) po ustanowieniu ochrony prawnej w oparciu o przepisy odrębne, obowiązywać będą dla zbiornika GZWP Nr 215 („Subniecka Warszawska”) zasady zgodne z aktem ustanawiającym obszar ochronny zbiornika,
- c) w granicach korytarza ekologicznego, który w terenie oznaczonym symbolem T1R stanowi obszary zieleni zasilania ekologicznego zapewniającej ochronę i ciągłość powiązań przyrodniczych w skali lokalnej dla pozostałych terenów znajdujących się poza jego granicami, ustala się ochronę planistyczną polegającą na respektowaniu funkcji ekologicznych poprzez:
- nieingerowanie zabudową kubaturową w wartościową zielenią,
 - zagospodarowaniu terenów w sposób nie utrudniający czynnej lub biernej migracji zwierząt i roślin.

Rozdział 5

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 11.

1. Ustala się zasady kształtowania krajobrazu poprzez:
- 1) w ramach terenów objętych zmianą planu obowiązują określone zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów zawarte Rozdziale 8 w §14, §15 §16 i §17, jako elementy przestrzenne wpływające na walory krajobrazowe i walory estetyczno-widokowe;
 - 2) uwzględnienie kompozycji zieleni średniej lub wysokiej o charakterze krajobrazowym w zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod zabudowę;
 - 3) harmonijne wkomponowanie noworealizowanych budynków w istniejący otaczający krajobraz;
 - 4) nakaz dostosowania architektury budynków i budowli projektowanych lub przebudowywanych do otaczającego krajobrazu.
2. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, który dla województwa lubelskiego nie został sporządzony.

Rozdział 6

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

§ 12.

1. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:
 - a) na obszarach objętych zmianą planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków,
 - b) w granicach opracowania zmiany planu teren oznaczony symbolem T1ZP położony jest w granicach wpisu do gminnej ewidencji zabytków, w związku z czym prowadzenie robót budowlanych na obszarze lub przy obiekcie figurującym w gminnej ewidencji zabytków wymaga uzgodnienia z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w granicach opracowania zmiany planu na terenach oznaczonych symbolami S5MNU, S1U zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne Stanin 7 AZP 64-77, na terenie oznaczonym symbolem S6MNU zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne Stanin 3 AZP 64-78 i na terenach oznaczonych symbolami T7RM, T5MNU, T3KDW, T6MNU i T1ZP zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne Tuchowicz 7 AZP 64-78, które wpisane są jako obiekty do gminnej ewidencji zabytków, w związku z czym prowadzenie robót budowlanych na ich obszarze wymaga uzgodnienia z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
 - 2) tereny krajobrazów kulturowych - na obszarach objętych zmianą planu nie występują chronione krajobrazy kulturowe;
 - 3) tereny i obiekty objęte ochroną, jako dobra kultury współczesnej - na obszarach objętych zmianą planu nie występują tereny i obiekty kwalifikujące się do ochrony jako dobra kultury współczesnej.
2. Jeżeli na terenach objętych niniejszą uchwałą zostanie znaleziony przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 13.

1. Na obszarach objętych zmianą planu miejscowego nie występują obszary przestrzeni publicznej wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
2. Wyznacza się obszary przestrzeni publicznej i ogólnodostępnej, obejmujące teren zieleni urządzonej i zbiornika wodnego w ramach terenu oznaczonego symbolem **W1ZP,WS**, służącego m.in. organizacji imprez masowych, a także drogi publicznej w ramach terenu oznaczonego symbolem **S1KDG(D)** dla których ustala się:
 - 1) obowiązek zapewnienia ogólnodostępności;
 - 2) zagospodarowanie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem możliwości jego powiązań funkcjonalno-przestrzennych umożliwiających organizację imprez masowych;
 - 3) obowiązek zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym do urządzeń i obiektów dla potrzeb sportu i codziennej rekreacji oraz komunikacji (ciągów pieszych, przejść pieszych,

- czasowych miejsc postojowych) poprzez likwidację progów wysokościowych;
- 4) obowiązuje pielęgnacja i ochrona istniejącej zieleni wysokiej i niskiej oraz jej wzbogacenie z zastosowaniem gatunków dobranych do potrzeb lokalnego ekosystemu;
 - 5) wyposażenie w elementy detalu urbanistycznego podnoszące jakość użytkową i estetyczną przestrzeni;
 - 6) części nadziemne infrastruktury technicznej należy realizować w sposób logiczny, jako elementy wkomponowane harmonijnie w zagospodarowanie przestrzeni publicznej.

Rozdział 8

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 14.

1. W granicach obrębu Stanin dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami **S1MN** (załącznik Nr 1), **S2MN**, **S3MN**, **S4MN** i **S5MN** (załącznik Nr 2), **S6MN**, **S7MN**, **S8MN**, **S9MN**, **S10MN**, **S11MN** i **S12MN** (załącznik Nr 3), **S13MN** (załącznik Nr 4) ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy:
 - 1) realizację nowych obiektów i utrzymanie istniejących z uciążliwością w granicach władania terenem;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,5;
 - 3) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 10,0 m; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - b) pozostałych budynków i obiektów budowlanych, w tym gospodarczych i garażowych z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli, do 7,0 m;
 - 4) geometria dachu: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia;
 - 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m² z zastrzeżeniem iż, powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) S1MN - 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z pasem drogowym drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) S2MN i S5MN – 25,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - c) S3MN – 25,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - d) S4MN – 25,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - e) S6MN – 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z pasem drogowym drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - f) S7MN i S13MN – 6,0 m od linii rozgraniczającej terenów sąsiadujących z drogami

wewnętrzny, zgodnie z załącznikiem graficznym,

- g) S8MN – 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z pasem drogowym drogi gminnej i 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z drogą wewnętrzną, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - h) S9MN i S10MN – po 6,0 m od linii rozgraniczających terenów sąsiadujących z pasem drogowym drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - i) S11MN – po 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z pasami drogowymi dróg gminnych zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - j) S12MN – 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z pasem drogowym drogi wojewódzkiej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 7) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §21 ust. 3;
- 8) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §22 niniejszej uchwały;
- 9) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia:
- a) terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,
 - b) terenu oznaczonego symbolem S5MN w strefach sanitarnej ochrony od cmentarza;
- 10) obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami:
- a) S1MN z drogi gminnej oznaczonej symbolem 1KDL2667L (poza obszarem zmiany planu),
 - b) S2MN, S3MN, S4MN, S5MN z drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem 1KDG807L (poza obszarem zmiany planu),
 - c) S6MN z drogi gminnej oznaczonej symbolem 2KDD2647L (poza obszarem zmiany planu),
 - d) S7MN z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW (poza obszarem zmiany planu),
 - e) S8MN z drogi gminnej oznaczonej symbolem S1KDG(D) oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW (poza obszarem zmiany planu),
 - f) S9MN i S10MN z drogi gminnej oznaczonej symbolem S1KDG(D),
 - g) S11MN z drogi gminnej oznaczonej symbolem S1KDG(D) oraz z drogi gminnej oznaczonej symbolem 2KDD2647L (poza obszarem zmiany planu),
 - h) S12MN z drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem 1KDG807L (poza obszarem zmiany planu),
 - i) S13MN z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem S3KDW;
- 11) dopuszcza się w ramach terenu oznaczonego symbolem S11MN obsługę komunikacyjną dla działek nie mających bezpośredniej obsługi komunikacyjnej ze wskazanych zmianą planu dróg, z drogi gminnej wyznaczonymi dojazdami o szerokości minimum 5,0m.
2. W granicach obrębu Stanin dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonych symbolami **S1MNU, S2MNU, S3MNU, S4MNU, S5MNU i S6MN** (załącznik Nr 2) ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy:
- 1) realizację nowych obiektów i utrzymanie istniejących z uciążliwością w granicach władania terenem;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 20% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,8;

- 3) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych do 10,0 m; dopuszcza się podpiwniczenie,
 - b) pozostałych budynków w tym gospodarczych i garażowych i obiektów budowlanych do 7,0 m od z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli;
 - 4) geometria dachu: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia;
 - 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit d):
 - a) 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej bez funkcji usługowej,
 - b) 1200 m² dla zabudowy usługowej bez funkcji mieszkaniowej,
 - c) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - d) wymienione w lit. a), b) i c) powierzchnie nie dotyczą wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) S1MNU i S2MNU - 25,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) S3MNU – 25,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - c) S4MNU – 25,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - d) S5MNU – 25,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - e) S6MNU – 25,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 7) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §21 ust. 3;
 - 8) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §22 niniejszej uchwały;
 - 9) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia:
 - a) terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,
 - b) w terenach oznaczonych symbolami S5MNU i S6MNU stanowiska archeologicznego,
 - c) terenu oznaczonego symbolem S5MNU w strefie sanitarnej ochronny od cmentarza,
 - d) linii elektroenergetycznej SN15kV wraz z pasem technologicznym w terenie oznaczonym symbolem S5MNU;
 - 10) obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami S1MNU, S2MNU, S3MNU, S4MNU, S5MNU, S6MNU z drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem 1KDG807L (poza obszarem zmiany planu).
3. W granicach obrębu Stanin dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami **S1RM**, **S2RM**, **S3RM**, **S4RM** i **S5RM** (załącznik Nr 3) oraz **S6RM** (załącznik Nr 4) ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy:
- 1) realizację nowych obiektów i utrzymanie istniejących z uciążliwością w granicach władania terenem;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej

w stosunku do powierzchni działki budowlanej,

- b) udział powierzchni zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,0,

3) wysokość zabudowy dla:

- a) budynków mieszkalnych do 10,0 m; dopuszcza się podpiwniczenie,
- b) pozostałych budynków i obiektów budowlanych z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli do 10,0 m, przy czym dopuszcza się zwiększenie do 50% ich wysokości dla budynków i obiektów budowlanych, które uwarunkowane mogą być prowadzoną działalnością rolniczą, a których formy wynikają z wymagań technologicznych;

4) geometria dachu:

- a) dla budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia,
- b) dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych nie ustala się geometrii dachu;

5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m² z zastrzeżeniem iż, powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:

- a) S1RM i S2RM – 6,0 m od linii rozgraniczających terenów sąsiadujących z pasem drogowym drogi gminnej oraz 6,0 m od linii rozgraniczających terenów sąsiadujących z drogą wewnętrzną, zgodnie z załącznikiem graficznym,
- b) S3RM, S4RM i S5RM - 6,0 m od linii rozgraniczających terenów sąsiadujących z pasem drogowym drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
- c) S6RM – 4,0 m od od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z drogą wewnętrzną, zgodnie z załącznikiem graficznym;

7) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §21 ust. 3;

8) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §22 niniejszej uchwały;

9) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia:

- a) terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
- e) linii elektroenergetycznej SN15kV wraz z pasem technologicznym w terenach oznaczonych symbolami S3RM i S5RM;

10) obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami:

- a) S1RM i S2RM z drogi gminnej oznaczonej symbolem S1KDG(D) oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem S1KDW,
- b) S3RM, S4RM i S5RM z drogi gminnej oznaczonej symbolem S1KDG(D),
- c) S6RM z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 4KDW (poza obszarem zmiany planu);

11) dopuszcza się w ramach terenów oznaczonych symbolami S3RM i S5RM obsługę komunikacyjną, dla działek nie mających bezpośredniej obsługi komunikacyjnej ze wskazanych zmianą planu drogi, z drogi gminnej wyznaczonymi dojazdami o szerokości minimum 5,0m.

4. W granicach obrębu Stanin dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolem **S1U**

(załącznik Nr 2) i S2U (załącznik Nr 4) ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy:

- 1) realizację nowych i utrzymanie istniejących obiektów z uciążliwością w granicach władania terenem;
 - 2) w terenie oznaczonym symbolem S2U dopuszczenie funkcji mieszkalnej wyłącznie w formie lokali wydzielonych w budynkach usługowych;
 - 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 20% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 2,1;
 - 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków usługowych do 12,0 m,
 - b) dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych do 7,0 m, z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli;
 - 5) geometria dachu:
 - a) dachy o połaciach nachylonych pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia,
 - b) nie ustala się kształtu dachu;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) S1U - nie ustala się,
 - b) S2U – 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z drogą wewnętrzną, zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200 m² z zastrzeżeniem iż, powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
 - 8) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §21 ust. 3;
 - 9) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §22 niniejszej uchwały;
 - 10) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia:
 - a) terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,
 - b) w terenie oznaczonym symbolem S1U stanowiska archeologicznego,
 - c) terenu oznaczonego symbolem S1U w strefie sanitarnej ochronny od cmentarza,
 - d) w terenach linii elektroenergetycznej SN15kV wraz z pasem technologicznym;
 - 11) obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami:
 - a) S1U z drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem 1KDG807 (poza obszarem zmiany planu),
 - b) S2U z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem S2KDW.
5. W granicach obrębu Stanin dla terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem **S1KDG(D)** (załącznik Nr 3) ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy:
- 1) parametry techniczne szerokości pasa drogowego - 10,0 m oraz ścieżka w obrębie skrzyżowania z drogą wojewódzką i przy linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, zgodnie z załącznikiem graficznym;

- 2) zasady budowy sieci i urządzeń uzbrojenia inżynierskiego z przeznaczenia dopuszczalnego w pasie drogowym drogi gminnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenu:
 - a) w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,
 - b) linii elektroenergetycznej SN15kV wraz z pasem technologicznym;
6. W granicach obrębu Stanin dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem **S1KDW** (załącznik Nr 3), **S2KDW** i **S3KDW** (załącznik Nr 4) ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy:
 - 1) szerokości w liniach rozgraniczających dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) S1KDW 9,5 m oraz ścięcia w obrębie włączenia do drogi publicznej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) S2KDW – 10,0 m, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - c) S3KDW - 5,0 m, zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 2) dostępność nieograniczona;
 - 3) dopuszcza się:
 - a) możliwość prowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg urządzeń infrastruktury technicznej, które nie spowodują zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - b) utwardzanie nawierzchni dróg wewnętrznych;
 - 4) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych.

§ 15.

1. W granicach obrębu Wesołówka dla terenu zieleni urządzonej i zbiornika wodnego „Stanin”, oznaczonego symbolem **W1ZP,WS** (załącznik Nr 5) ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy:
 - 1) realizację nowych obiektów z uciążliwością w granicach władania terenem;
 - 2) zasilanie zbiornika wodami gruntowymi;
 - 3) średnie napężenie – około 1,2 m;
 - 4) nachylenie skarp zbiornika powinno zapewnić jego utrzymanie w należytych stanie technicznym;
 - 5) zbiornik nie może ograniczać dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów sąsiednich;
 - 6) obiekty sportowe i kubaturowe realizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy; dopuszcza się realizację obiektów kontenerowych;
 - 7) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 60% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni zabudowy do 25% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 0,25;
 - 8) wysokość zabudowy do 5,0 m, z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także budowli o charakterze sportowych;
 - 9) geometria dachu:
 - a) dachy o połaciach nachylonych pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta

nachylenia,

- b) nie ustala się kształtu dachu;
 - 10) nieprzekraczalną linię zabudowy: 15,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z pasem drogowym drogi powiatowej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 11) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §22 ust. 3;
 - 12) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §22 niniejszej uchwały;
 - 13) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia:
 - a) terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,
 - b) w terenie linii elektroenergetycznej SN15kV wraz z pasem technologicznym;
 - 14) obsługa komunikacyjna terenu z drogi powiatowej oznaczonej symbolem 2KDG1359L (poza obszarem zmiany planu).
2. W granicach obrębu Wesołówka dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem **W1U** (załącznik Nr 6) ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy:
- 1) realizację nowych obiektów z uciążliwością w granicach władania terenem;
 - 2) dopuszczenie funkcji mieszkalnej wyłącznie w formie lokalu wydzielonego w budynku usługowym;
 - 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 20% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 2,1;
 - 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków usługowych do 12,0 m,
 - b) dla pozostałych budynków i obiektów z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli do 7,0 m;
 - 5) geometria dachu:
 - a) dachy o połaciach nachylonych pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia,
 - b) nie ustala się kształtu dachu;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy: 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z pasami drogowymi dróg powiatowych, zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 7) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §21 ust. 3;
 - 8) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §22 niniejszej uchwały;
 - 9) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych;
 - 10) obsługa komunikacyjna terenu z dróg powiatowych oznaczonych symbolami 1KDZ1353L i 2KDZ1354L (poza obszarem zmiany planu).
3. W granicach obrębu Wesołówka dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami: **W1MN**, **W2MN** i **W3MN** (załącznik Nr 7) ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy:
- 1) realizację nowych obiektów i utrzymanie istniejących z uciążliwością w granicach władania terenem;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:

- a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,5;
- 3) wysokość zabudowy :
- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 10,0 m; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - b) pozostałych budynków i obiektów budowlanych, w tym gospodarczych i garażowych z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli, do 7,0 m;
- 4) geometria dachu: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m² z zastrzeżeniem iż, powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami WS1MN, W2MN i W3MN - 8,0 m od linii rozgraniczających terenów sąsiadujących z pasem drogowym drogi powiatowej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 7) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §21 ust. 3;
- 8) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §22 niniejszej uchwały;
- 9) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych;
- 10) obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami W1MN, W2MN i W3MN z drogi powiatowej oznaczonej symbolem 2KDZ1353L (poza obszarem zmiany planu).
4. W granicach obrębu Wesołówka dla terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem **WIRM** (załącznik Nr 7) ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy:
- 1) realizację nowych obiektów i utrzymanie istniejących z uciążliwością w granicach władania terenem;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,0,
 - 3) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych do 10,0 m; dopuszcza się podpiwniczenie,
 - b) pozostałych budynków i obiektów budowlanych z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli do 10,0 m, przy czym dopuszcza się zwiększenie do 50% ich wysokości dla budynków i obiektów budowlanych, które uwarunkowane mogą być prowadzoną działalnością rolniczą, a których formy wynikają z wymagań technologicznych;
 - 4) geometria dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45°, bez określania minimalnego

kąta nachylenia,

- b) dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych nie ustala się geometrii dachu;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m² z zastrzeżeniem iż, powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
- 6) nieprzekraczalną linię zabudowy - 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z pasem drogowym drogi powiatowej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 7) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §21 ust. 3;
- 8) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §22 niniejszej uchwały;
- 9) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych;
- 10) obsługę komunikacyjną terenu z drogi powiatowej oznaczonej symbolem 2KDZ1353L (poza obszarem zmiany planu).

§ 16.

1. W granicach obrębu Tuchowicz dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonych symbolami ~~T1MNU (załącznik Nr 8)~~, T2MNU, T3MNU, T5MNU, T6MNU i T7MNU (załącznik Nr 9), T8MNU (załącznik Nr 10), T9MNU i T10MNU (załącznik Nr 11), ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy:
 - 1) realizację nowych obiektów i utrzymanie istniejących z uciążliwością w granicach władania terenem;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 20% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,8;
 - 3) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych do 10,0 m; dopuszcza się podpiwniczenie,
 - b) pozostałych budynków w tym gospodarczych i garażowych i obiektów budowlanych do 7,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli;
 - 4) geometria dachu: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia;
 - 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit d):
 - a) 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej bez funkcji usługowej,
 - b) 1200 m² dla zabudowy usługowej bez funkcji mieszkaniowej,
 - c) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - d) wymienione w lit. a), b) i c) powierzchnie nie dotyczą wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) ~~T1MNU - 35,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z pasem drogowym~~

- ~~drogi krajowej, zgodnie z załącznikiem graficznym,~~
- b) T2MNU – 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z pasem drogowym drogi powiatowej, 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z pasem drogowym drogi gminnej oraz 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z drogą wewnętrzną, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - c) T3MNU – odpowiednio po 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z pasami drogowymi dróg gminnych oraz 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z drogą wewnętrzną, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - d) T5MNU – 6,0 m od linii rozgraniczających terenu sąsiadującego z drogą wewnętrzną zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - e) T6MNU – nie ustala się,
 - f) T7MNU – 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z drogą wewnętrzną, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - g) T8MNU – 25,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - h) T9MNU - 25,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - i) T10MNU – 25,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej oraz 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z drogą wewnętrzną, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 7) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §21 ust. 3;
- 8) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §22 niniejszej uchwały;
- 9) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia:
- a) terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,
 - b) w terenach oznaczonych symbolami T5MNU i T6MNU stanowiska archeologicznego,
 - c) linii elektroenergetycznej SN15kV wraz z pasem technologicznym w terenie oznaczonym symbolem T3MNU;
- 10) obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami:
- a) ~~T1MNU z drogi krajowej oznaczonej symbolem 76KDK-GP (poza obszarem zmiany planu);~~
 - b) T2MNU z drogi powiatowej oznaczonej symbolem 3KDG1346L (poza obszarem zmiany planu), z drogi gminnej oznaczonej symbolem 5KDD2645L (poza obszarem zmiany planu), oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem T2KDW,
 - c) T3MNU z dróg gminnych oznaczonych symbolami 5KDD2645L i 4KDD2779L (poza obszarem zmiany planu) oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW (poza obszarem zmiany planu),
 - d) T5MNU z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDW (poza obszarem zmiany planu),
 - e) T6MNU z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 3KDW (poza obszarem zmiany planu),
 - f) T7MNU z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 5KDW (poza obszarem zmiany planu),
 - g) T8MNU i T9MNU z drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem 1KDG807L (poza obszarem zmiany planu),
 - h) T10MNU z drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem 1KDG807L (poza obszarem

zmiany planu) oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem T4KDW.

- ~~2. W granicach obrębu Tuchowicz dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem T1U (załącznik Nr 8) ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy:~~
- ~~1) realizację nowych obiektów z uciążliwością w granicach władania terenem;~~
 - ~~2) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:~~
 - ~~a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 20% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej;~~
 - ~~b) udział powierzchni zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej;~~
 - ~~c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 2,1;~~
 - ~~3) wysokość zabudowy dla:~~
 - ~~a) budynków usługowych do 12,0 m;~~
 - ~~b) dla pozostałych budynków i obiektów z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli do 7,0 m;~~
 - ~~4) geometria dachu:~~
 - ~~a) dachy o połaciach nachylonych pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia;~~
 - ~~b) nie ustala się kształtu dachu;~~
 - ~~5) nieprzekraczalną linię zabudowy: 35,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z pasem drogowym drogi krajowej, zgodnie z załącznikiem graficznym;~~
 - ~~6) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §21 ust. 3;~~
 - ~~7) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §22 niniejszej uchwały;~~
 - ~~8) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych;~~
 - ~~9) obsługa komunikacyjna terenu z drogi krajowej oznaczonej symbolem 76KDK-GP (poza obszarem zmiany planu).~~
3. W granicach obrębu Tuchowicz dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami T1MN, T2MN, T3MN, T4MN, T5MN, T6MN, T7MN, T8MN, (załącznik Nr 9), T9MN (załącznik Nr 11), T10MN, T11MN, T12MN, T13MN i T14MN (załącznik Nr 12) ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy:
- 1) realizację nowych obiektów i utrzymanie istniejących z uciążliwością w granicach władania terenem przez dysponenta;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,5;
 - 3) wysokość zabudowy :
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 10,0 m; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - b) pozostałych budynków i obiektów budowlanych, w tym gospodarczych i garażowych z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli, do 7,0;
 - 4) geometria dachu: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia;
 - 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m² z zastrzeżeniem iż,

- powierzchnia ta nie dotyczy wydzielenia wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielenia terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) T1MN i T2MN - 6,0 m od linii rozgraniczających terenów sąsiadujących z pasem drogowym drogi powiatowej oraz po 6,0 m od linii rozgraniczających terenów sąsiadujących z drogami wewnętrznymi, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) T3MN 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z pasem drogowym drogi powiatowej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - c) T4MN - 6,0 m od linii rozgraniczających terenu sąsiadującego z drogą wewnętrzną, zgodnie z załącznikiem graficznym, nie ustala się linii zabudowy od drogi stanowiącej ogólnodostępny dojazd do działek rolnych i leśnych,
 - d) T5MN, T6MN, T7MN, T8MN – po 6,0 m od linii rozgraniczających terenów sąsiadujących z pasem drogowym drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - e) T9MN - 18,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z pasem drogowym drogi wojewódzkiej oraz 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z drogą wewnętrzną, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - f) T10MN, T11MN i T12MN - 8,0 m od linii rozgraniczających terenów sąsiadujących z pasem drogowym drogi gminnej oraz po 6,0 m od linii rozgraniczających terenów sąsiadujących z drogami wewnętrznymi, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - g) T13MN i T14MN – po 6,0 m od linii rozgraniczających terenów sąsiadujących z drogą wewnętrzną, zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 7) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §21 ust. 3;
 - 8) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §22 niniejszej uchwały;
 - 9) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia:
 - a) terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,
 - b) linii elektroenergetycznej SN15kV wraz z pasem technologicznym w terenach oznaczonych symbolami T4MN, T10MN i T11MN;
 - 10) obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami:
 - a) T1MN z drogi powiatowej oznaczonej symbolem 3KDG1346L (poza obszarem zmiany planu) oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem T1KDW,
 - b) T2MN z drogi powiatowej oznaczonej symbolem 3KDG1346L (poza obszarem zmiany planu) oraz z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami T1KDW i T2KDW,
 - c) T3MN z drogi powiatowej oznaczonej symbolem 3KDG1346L (poza obszarem zmiany planu),
 - d) T4MN z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW (poza obszarem zmiany planu),
 - e) T5MN, T6MN, T7MN, T8MN i T9MN z drogi gminnej oznaczonej symbolem 4KDD2779L (poza obszarem zmiany planu),
 - f) T9MN z drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem 1KDG807L (poza obszarem zmiany planu) oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem T4KDW,
 - g) T10MN i T11MN z drogi gminnej oznaczonej symbolem 3KDD2650L (poza obszarem zmiany planu) oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem T5KDW,
 - h) T12MN z drogi gminnej oznaczonej symbolem 3KDD2650L (poza obszarem zmiany

- planu) oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem T6KDW,
i) T13MN i T14MN z z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem T7KDW.
4. W granicach obrębu Tuchowicz dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami **T1RM, T2RM, T3RM, T4RM, T5RM, T6RM, T7RM, T8RM i T9RM** (załącznik Nr 9), **T10RM** (załącznik Nr 11), **T11RM, T12RM i T13RM** (załącznik Nr 12) ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy:
- 1) realizację nowych obiektów i utrzymanie istniejących z uciążliwością w granicach władania terenem;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,0;
 - 3) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych do 10,0 m; dopuszcza się podpiwniczenie,
 - b) pozostałych budynków i obiektów budowlanych z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli do 10,0 m, przy czym dopuszcza się zwiększenie do 50% ich wysokości dla budynków i obiektów budowlanych, które uwarunkowane mogą być prowadzoną działalnością rolniczą, a których formy wynikają z wymagań technologicznych,
 - 4) geometria dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia,
 - b) dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych nie ustala się geometrii dachu;
 - 5) w terenie oznaczonym symbolem T3RM dopuszcza się chów i hodowlę w zakresie obsady zwierzęcej do 210 DJP w cyklu rocznym, przy czym na jeden budynek inwentarski maksymalna obsada w liczbie 70DJP;
 - 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m² z zastrzeżeniem iż, powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
 - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) T1RM - 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z pasem drogowym drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) T1RM - 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z pasem drogowym drogi gminnej oraz 4,0 m od linii rozgraniczającej z drogą ogólnodostępną stanowiącą dojazd do działek rolnych i leśnych, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - c) T3RM i T8RM – po 6,0 m od linii rozgraniczających terenów sąsiadujących z pasem drogowym drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - d) T4RM, T5RM, T6RM – po 6,0 m od linii rozgraniczających terenów sąsiadujących z drogą wewnętrzną, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - e) T7RM – 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z pasem drogowym drogi powiatowej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - f) T9RM – 3,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z pasem drogowym drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym; nie ustala się linii zabudowy od drogi

- stanowiącej ogólnodostępny dojazd do działek rolnych i leśnych,
- g) T10RM – 18,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z pasem drogowym drogi wojewódzkiej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - h) T11RM – nie ustala się linii zabudowy,
 - i) T12RM - 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z pasem drogowym drogi gminnej oraz 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z drogą wewnętrzną, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - j) T13RM - 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z drogą wewnętrzną, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 8) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §21 ust. 3;
- 9) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §22 niniejszej uchwały;
- 10) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia:
- a) terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
 - b) w terenie oznaczonym symbolem T7RM stanowiska archeologicznego,
 - c) terenu oznaczonego symbolem T122RM w granicach strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN150,
 - d) linii elektroenergetycznej SN15kV wraz z pasem technologicznym w terenach oznaczonych symbolami T11RM i T12RM;
- 11) obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami:
- a) T1RM i T2RM z drogi gminnej oznaczonej symbolem 5KDD2645L (poza obszarem zmiany planu),
 - b) T3RM, T8RM i T9RM z drogi gminnej oznaczonej symbolem 4KDD2779L (poza obszarem zmiany planu),
 - c) T4RM, T5M i T6RM z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem T3KDW,
 - d) T7RM z drogi powiatowej oznaczonej symbolem 3KDG1346L (poza obszarem zmiany planu),
 - e) T10RM z drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem 1KDG807L (poza obszarem zmiany planu),
 - f) T11RM z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem T5KDW dojazdem wyznaczonym w ramach terenu oznaczonego symbolem T2R o szerokości minimum 5,0 m,
 - g) T12RM z drogi gminnej oznaczonej symbolem 3KDD2650L (poza obszarem zmiany planu) oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem T7KDW,
 - h) T13R z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem T7KDW.
5. W granicach obrębu Tuchowicz dla terenu zabytkowej zieleni parkowej oznaczonego symbolem **T1ZP** (załącznik Nr 9), ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy:
- 1) realizację nowych obiektów i utrzymanie istniejących z uciążliwością w granicach władania terenem;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 75% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni zabudowy do 15% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 0,3;
 - 3) wysokość zabudowy do 11,0 m;
 - 4) geometria dachu: dwuspadowe na bryłach głównych budynków, o połaciach nachylonych pod kątem od 25° do 45° lub inne formy dachów uzgodnione z właściwym Konserwatorem

Zabytków;

- 5) zakazuje się podziału działki;
 - 6) nakazuje się zachowanie, zabezpieczenie i utrwalenie zachowanej substancji zabytków;
 - 7) nakazuje się zachowanie drzewostanu na terenie parku;
 - 8) usunięcie lub nowe nasadzenia drzew bądź krzewów wymagają uzgodnienia WUOZ;
 - 9) nieprzekraczalna linia zabudowy - 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z pasem drogowym drogi gminnej oraz od strony północnej zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 10) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §21 ust. 3;
 - 8) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §22 niniejszej uchwały;
 - 9) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia:
 - a) w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
 - b) w granicach wpisu do gminnej ewidencji zabytków,
 - c) stanowiska archeologicznego;
 - 10) obsługę komunikacyjną terenu z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDW (poza obszarem zmiany planu).
6. W granicach obrębu Tuchowicz dla terenów rolniczych oznaczonych symbolami **T1R** (załącznik Nr 9) i **T2R** (załącznik Nr 12) ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy:
- 1) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia:
 - a) terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
 - b) terenu oznaczonego symbolem T1R w granicach korytarza ekologicznego,
 - c) terenu oznaczonego symbolem T2R w granicach strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN150;
 - 2) obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami:
 - a) T1R z drogi z drogi gminnej oznaczonej symbolem 4KDD2779L (poza obszarem zmiany planu) oraz z drogi ogólnodostępnej stanowiącej dojazd do działek rolnych i leśnych, oznaczoną nr ew. 561 (poza obszarem zmiany planu),
 - b) T2R z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem T5KDW;
 - 3) w ramach terenu oznaczonego symbolem T2R obowiązuje wyznaczenie dojazdu do terenu oznaczonego symbolem T11RM o szerokości min, 5,0m.
7. W granicach obrębu Tuchowicz dla terenu obsługi komunikacji samochodowej i zabudowy usługowej oznaczonego symbolem **T1KSU** (załącznik Nr 13) ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy:
- 1) realizację nowych obiektów z uciążliwością w granicach władania terenem przez dysponenta;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 15% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni zabudowy do 75% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 2,1;
 - 3) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków z przeznaczeniem wielofunkcyjnego do 12,0 m,
 - b) dla pozostałych budynków i obiektów z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli do 7,0 m;

- 4) geometria dachu:
 - a) dachy o połaciach nachylonych pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia,
 - b) nie ustala się kształtu dachu;
 - 5) nieprzekraczalną linię zabudowy 25,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 6) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §21 ust. 3;
 - 7) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §22 niniejszej uchwały;
 - 8) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych;
 - 9) obsługę komunikacyjną terenu z drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem 1KDG807 (poza obszarem zmiany planu).
8. W granicach obrębu Tuchowicz dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami **T1KDW, T2KDW i T3KDW** (załącznik Nr 9), **T4KDW** (załącznik Nr 11), **T5KDW, T6KDW i T7KDW** (załącznik Nr 12) ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy:
- 1) szerokości w liniach rozgraniczających dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) T1KDW, T2KDW, T5KDW, T6KDW i T7KDW - 5,0 m oraz ścięcia w obrębie włączenia do drogi publicznej zgodnie z załącznikami graficznymi,
 - b) T3KDW zmienna od 5,5 m do 10,0 m, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - c) T4KDW - 5,5 m oraz ścięcia w obrębie włączenia do drogi publicznej zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 2) dostępność nieograniczona;
 - 3) dopuszcza się się:
 - a) możliwość prowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg urządzeń infrastruktury technicznej, które nie spowodują zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - b) utwardzanie nawierzchni dróg wewnętrznych;
 - 4) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia:
 - a) terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
 - b) w terenie oznaczonym symbolem T3KDW stanowiska archeologicznego,
 - c) terenu T5KDW w granicach strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN150.

§ 17.

1. W granicach obrębu Jeleniec dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami **J1RM** (załącznik Nr 14), **J2RM, J3RM i J4RM** (załącznik Nr 15) ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy:
 - 1) realizację nowych obiektów i utrzymanie istniejących z uciążliwością w granicach władania terenem;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,0;
 - 3) wysokość zabudowy dla:

- a) budynków mieszkalnych do 10,0 m; dopuszcza się podpiwniczenie,
 - b) pozostałych budynków i obiektów budowlanych z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli do 10,0 m, przy czym dopuszcza się zwiększenie do 50% ich wysokości dla budynków i obiektów budowlanych, które uwarunkowane mogą być prowadzoną działalnością rolniczą, a których formy wynikają z wymagań technologicznych;
 - 4) geometria dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia,
 - b) dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych nie ustala się geometrii dachu;
 - 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m² z zastrzeżeniem iż, powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) J1RM - 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z pasem drogowym drogi gminnej oraz 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) J2RM i J4RM – po 6,0 m od linii rozgraniczających terenów sąsiadujących z pasami drogowymi dróg gminnych, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - c) J3RM 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z pasem drogowym drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 7) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §21 ust. 3;
 - 8) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §22 niniejszej uchwały;
 - 9) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia:
 - a) terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych,
 - b) terenu oznaczonych symbolami J1RM i J2RM w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza;
 - 10) obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami:
 - a) J1RM z drogi gminnej oznaczonej symbolem 2KDL2649L (poza obszarem zmiany planu) oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem J1KDW,
 - b) T2RM i T4RM z dróg gminnych oznaczonych symbolami 4KDD2654L i 9KDD2659L (poza obszarem zmiany planu),
 - c) T3RM z drogi gminnej oznaczonej symbolem 4KDD2654L (poza granicami opracowania zmiany planu).
2. W granicach obrębu Jeleniec dla terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **J1KDW**, (załącznik Nr 14) ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy:
- 1) szerokości w liniach rozgraniczających - 5,0 m zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 2) dostępność nieograniczona;
 - 3) dopuszcza się się:
 - a) możliwość prowadzenia w obrębie linii rozgraniczających drogi urządzeń infrastruktury technicznej, które nie spowodują zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - b) utwardzanie nawierzchni drogi wewnętrznej;

- 4) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych.

Rozdział 9

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 18.

1. W granicach obszarów objętych zmianą planu, nie występują tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego, nie ma ustanowionych stref ochronnych ujęć wody ani obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów, ani nie występują formy ochrony przyrody objęte ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych i ze względu na brak takich uwarunkowań nie określa się granic i sposobów ich zagospodarowania.
2. Obszary objęte zmianą planu znajdują się w granicach terenów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów :
 - 1) w terenie funkcjonalnym oznaczonym symbolem T4MNU (obręb Tuchowicz) znajduje się obszar w granicach objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków, w ramach której obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej uchwale.

Rozdział 10

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 19.

1. W granicach opracowania zmiany planu nie określa się granic terenów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
2. Dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości objętych zmianą planu miejscowego z uwzględnieniem następujących zasad i warunków:
 - 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) RM – nie mniejsza niż 1500 m²,
 - b) MN – nie mniejsza niż 800 m²,
 - c) MN,U – nie mniejsza niż:
 - 1200 m² dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej bez funkcji usługowej,
 - 1000 m² dla zabudowy usługowej,
 - d) U- nie mniejsza niż 1200 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki -18,0 m;
 - 3) kąt nachylenia granic działek do pasa drogowego nie powinien być mniejszy niż 45°;
 - 4) warunki, o których mowa w pkt 1) - 3) nie dotyczą terenów komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 5) w przypadku scaleń i podziałów nieruchomości, należy dostosować granice nieruchomości do linii rozgraniczających terenu; ustala się możliwość tworzenia działek będących

wielokrotnością działek, o których mowa w pkt 1) - 3).

Rozdział 11
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
w tym zakaz zabudowy
§ 20.

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- 1) przy realizacji inwestycji na obszarach objętych zmianą planu uwzględnić przebieg ciągów sieci infrastruktury technicznej;
- 2) z zastrzeżeniem lit. e), nakazuje się zachować bezpieczny odstęp od urządzeń elektroenergetycznych przy lokalizacji zabudowy:
 - a) dla linii napowietrznej SN pas technologiczny o szerokości 12,0 m (po 6,0 m na każdą stronę od osi linii),
 - b) dla linii kablowych SN pas technologiczny o szerokości 2,0 m (po 1,0 m na każdą stronę od osi linii),
 - c) dla linii napowietrznych nN pas technologiczny o szerokości 5,0 m (po 2,5 m na każdą stronę od osi linii),
 - d) dla linii kablowych oraz złączy nN pas technologiczny o szerokości 1,0 m (po 0,5 m na każdą stronę od osi linii),
 - e) w przypadku likwidacji linii ograniczenia tracą moc;
- 3) ustala się strefę wolną od nasadzeń drzew wysokich wzdłuż linii elektroenergetycznych:
 - a) dla linii napowietrznych SN pas o szerokości 13,0 m (po 6,5 m na każdą stronę od osi linii),
 - b) dla linii napowietrznych nN pas o szerokości 3,0 m (po 1,5 m na każdą stronę od osi linii),
 - c) dla linii kablowych SN i nN pas o szerokości 3,0 m (po 1,5 m na każdą stronę od osi linii),
- 4) zakaz podejmowania wszelkich działań mogących zagrozić bezpieczeństwu ludzi, trwałości linii elektroenergetycznych lub mogących uniemożliwić ich konserwację w czasie eksploatacji;
- 5) w pasach technologicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną zakazuje się budować obiektów oraz składować materiałów, z zastrzeżeniem pkt 6);
- 6) zabudowa w obszarach pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznej nN i SN15kV jest możliwa przy spełnieniu wymagań obowiązujących w tym zakresie przepisów;
- 7) nakazuje się w terenach oznaczonych symbolami T12RM i T1R (obręb Tuchowicz) zachować bezpieczny odstęp od gazociągu wysokiego ciśnienia DN150 przy zagospodarowaniu terenu, z zachowaniem strefy kontrolowanej o szerokości 30,0 m (po 15,0 m od osi gazociągu), w której nie należy prowadzić działalności mogącej mieć negatywny wpływ na integralność sieci gazowej wysokiego ciśnienia, w tym w szczególności sadzić drzew i krzewów;
- 8) nakaz stosowania w działalności usługowej instalacji i technologii zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami odrębnymi;
- 9) w obrębie terenów oznaczonych symbolami: S5MN, S5MNU, S1U obręb Stanin , J2RM i J3RM obręb Jeleniec znajdujących się w strefie ochrony sanitarnej w odległości powyżej 50,0 m i mniejszej niż 150,0 m od granicy cmentarza obowiązuje:

- a) zakaz lokalizacji studni i indywidualnych ujęć wody do picia i potrzeb gospodarczych,
 - b) dla budynków korzystających z wody obowiązuje podłączenie do sieci wodociągowej;
 - c) w obrębie terenu oznaczonego symbolem S5MN obręb Stanin znajdującego się w strefie ochrony sanitarnej w odległości mniejszej niż 50,0 m od granicy cmentarza zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych;
- 10) w terenach objętych zmianą planu lokalizacja obiektów o wysokości równej i większej od 50 m nad poziomem terenu wymaga postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 21.

1. Obsługa komunikacyjna terenów objętych zmianą planu poprzez istniejący układ drogowy obejmujący drogi publiczne jako powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym:
 - 1) drogę wojewódzką Nr 807L (poza obszarem zmiany planu);
 - 2) drogi powiatowe Nr 1359L, Nr 1353L, Nr 1354L, nr 1323L i Nr 1346L (poza obszarem zmiany planu);
 - 3) drogi gminne Nr 2667L, Nr 2647L, Nr 2645L, Nr 1346L, Nr 2650L, Nr 2779, 2649L oraz Nr 2659L (poza obszarem zmiany planu);
 - 4) drogę gminną oznaczoną symbolem S1KDG(D);
 - 5) uzupełniającą sieć komunikacji oznaczoną symbolami S1KDW, S2KDW, S3KDW, T1KDW, T2KDW, T3KDW, T4KDW, T5KDW, T6KDW, T7KDW i J1KDW;
2. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji terenów objętych planem poprzez :
 - 1) możliwość rozbudowy układu komunikacyjnego w granicach zmiany planu o dojścia i dojazdy, ciągi piesze i drogi wewnętrzne;
 - 2) obowiązek zachowania parametrów spełniających wymagania dróg pożarowych przy realizacji układu komunikacyjnego w granicach planu, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
3. Nakazuje się zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych realizowanych w granicach działki budowlanej w formie garażu lub wydzielonego na działce miejsca do parkowania, przy zastosowaniu wskaźników co najmniej:
 - 1) 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie w zabudowie zagrodowej i zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i 1 miejsce do parkowania dla każdego lokalu usługowego wydzielonego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;
 - 2) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 70 m² powierzchni użytkowej w budynkach usługowych, dodatkowo minimum 1 miejsce przeznaczone do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 1 budynek usługowy, w przypadku, gdy powierzchnia użytkowa budynku usługowego, jest większa niż 100m²;
 - 3) 3 miejsca do parkowania dla obiektu stacji paliw i dodatkowo jedno miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, gdy liczba stanowisk wynosi powyżej 6;
 - 4) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej budynku administracyjno – socjalnego w terenie zieleni urządzonej i zbiornika wodnego „Stanin” i dodatkowo jedno miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, gdy liczba stanowisk wynosi powyżej 6;
 - 5) 1 miejsce do parkowania na każde 2 miejsca noclegowe dla budynków z funkcją noclegową i nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych w terenie zabytkowej zieleni

parkowej i dodatkowo jedno miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, gdy liczba stanowisk wynosi powyżej 10.

4. Dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc do parkowania w pasie terenu pomiędzy linią zabudowy a pasem drogowym, z zastrzeżeniem iż ustalenie to nie dotyczy terenu zabytkowej zieleni parkowej oznaczonej symbolem T1ZP.
5. W obszarach objętych zmianą planu nie wyznacza się przebiegu dróg rowerowych. Realizacja tras rowerowych z możliwością wykorzystania terenów przeznaczonych m.in. w niniejszej uchwale pod drogi.

§22.

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie:
 - 1) zaopatrzenia w wodę:
 - a) do celów socjalno-bytowych, technologicznych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącej sieci wodociągowej, zasilanej ze zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę poprzez istniejące i projektowane przyłącza,
 - b) obowiązek docelowego wyposażenia wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w przyłączy wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
 - c) zapewnienie możliwości konserwacji, modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz budowy nowych odcinków, rozbudowy i przebudowy sieci w oparciu o systemy istniejące oraz związanych z nimi podziemnych i nadziemnych urządzeń;
 - 2) odprowadzania i oczyszczania ścieków:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowo-komunalnych siecią kanalizacji bytowo-komunalnej do oczyszczalni ścieków,
 - b) obowiązek docelowego wyposażenia wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w przyłączy kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków bytowo-komunalnych,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem wywozu do oczyszczalni ścieków lub do przydomowych oczyszczalni ścieków; po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje podłączenie do niej budynków odprowadzających ścieki do zbiorników bezodpływowych,
 - d) zapewnienie odprowadzania ścieków w sposób nie powodujący zagrożenia dla jakości wód podziemnych,
 - e) zapewnienie możliwości konserwacji, remontów i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz rozbudowy sieci w oparciu o systemy istniejące;
 - 3) odprowadzenia wód opadowych:
 - a) na tereny nieutwardzone stanowiące naturalny odbiornik wód opadowych,
 - b) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych muszą być oczyszczone przed wprowadzeniem do odbiornika, w tym z zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających (tj. osadnik zawieszin, separator ropopochodny), lokalizowanych w granicach odwadnianego terenu;
 - 4) zaopatrzenia w elektroenergetykę:
 - a) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i rozbudowywanych systemów sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się budowę nowych odcinków i rozbudowę istniejących odcinków sieci

niskiego i średniego napięcia oraz związanych z nimi podziemnych i nadziemnych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych SN/nN a także dopuszcza się możliwości ich konserwacji, modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń na zasadach określonych niniejszą uchwałą,

- c) dopuszcza się przebudowę linii napowietrznych na kablowe oraz zmianę przebiegu linii elektroenergetycznych,
 - d) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych - paneli fotowoltaicznych,
 - e) dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych wytwarzających energię o mocy do 100kW zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) gospodarki odpadami poprzez:
- a) spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych oraz w obowiązującym gminnym programie gospodarki odpadami,
 - b) zakaz składowania jakichkolwiek odpadów, w tym niebezpiecznych,
 - c) obowiązek zapewnienia prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów stałych, gromadzonych na terenie własnej działki lub w miejscach wyznaczonych przez organy gminy, do czasu ich wywozu;
- 6) telekomunikacji poprzez dopuszczenie budowy i rozbudowy sieci i urządzeń telekomunikacyjnych w układzie przewodowym i bezprzewodowym przy zachowaniu warunków zgodnie z przepisami odrębnymi jako inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) energetyki cieplnej poprzez:
- a) bazowanie na indywidualnych i lokalnych źródłach ciepła,
 - b) docelowe stosowanie paliw niskoemisyjnych jako źródeł zaopatrzenia w ciepło (np. gaz, olej opałowy, biomasa itp.) – zmiany struktury zużycia nośników energii z węgla na gaz ziemny lub zastosowanie innych paliw niskoemisyjnych jako źródeł zaopatrzenia w ciepło,
 - c) remonty systemów ogrzewania oraz termomodernizację (istniejących) budynków;
- 8) zaopatrzenia w gaz poprzez:
- a) istniejącą sieć gazową wraz z możliwością jej konserwacji, remontów i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń, a następnie poprzez jej rozbudowę w oparciu o systemy istniejące,
 - b) dopuszcza się wykorzystywanie zbiorników na gaz płynny.
2. Dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, nie związanych z obsługą terenów objętych planem w sposób, który nie wykluczy możliwości zagospodarowania tych terenów zgodnie z ustaleniami zmiany planu.
3. Przy zagospodarowaniu obszarów objętych zmianą planu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej (w tym nie wskazanej na rysunkach zmiany planu), poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowania obiektów od tych sieci; w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania terenu.

Rozdział 13

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów § 23.

Na obszarach objętych zmianą planu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 14

Zasady lokalizacji inwestycji celu publicznego §24.

W granicach zmiany planu zezwala się na realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami zmiany planu.

Rozdział 15

Zmiany ustaleń tekstowych zawartych w uchwale Nr IX/55/2011 Rady Gminy Stanin z dnia 19 lipca 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi: Stanin, Wesolówka, Tuchowicz i Jeleniec, Gmina Stanin

§25.

W Uchwale Nr IX/55/2011 Rady Gminy Stanin z dnia 19 lipca 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi: Stanin, Wesolówka, Tuchowicz i Jeleniec, Gmina Stanin wprowadza się następujące zmiany:

Rozdział 1.

USTALENIA OGÓLNE

- 1) §2 pkt 8) i 9) otrzymują brzmienie:
„8) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie i zajmuje więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
9) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które je uzupełniają lub wzbogacają i zajmują mniej niż 45% powierzchni działki budowlanej, nie wliczając powierzchni pod drogami wewnętrznymi;”
- 2) w §2 dodaje się ust. 2 w brzmieniu:
„2. Pojęcia, których znaczenie definiują odrębne powszechnie obowiązujące akty prawne, a zostały użyte w niniejszej zmianie planu, interpretować należy zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych aktach.”;

Rozdział 10

PRZEZNACZENIE TERENÓW, ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 3) §20 ust. 2 pkt 2) otrzymuje brzmienie:
„2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe, urządzenia infrastruktury technicznej i zieleń urządzona.”;
- 4) §20 ust. 3 pkt 1 otrzymuje brzmienie:
„1) wysokość nowej zabudowy od poziomu terenu do kalenicy dachu budynku lub do najwyższego punktu dachu dla:

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 10,0 m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – do 7,0 m,”;
- 5) w §2 w ust. 3 dodaje się pkt 13) w brzmieniu:
„13) w istniejących budynkach, dla których parametry przekraczają ustalone planem wskaźniki dla budynków nowowprojektownych, dopuszcza się w przypadku robót budowlanych zachowanie tych wskaźników.”;
- 6) §20 ust. 4 pkt 2 skreśla się lit d):
„d) powierzchnia zabudowy – do max. 40,0 m²,”;
- 7) skreśla się §20 ust. 4 pkt 3):
„3) lokalizację budynków gospodarczych i garaży o następujących parametrach:
a) liczba kondygnacji – jedna;
b) wysokość w kalenicy dachu – do max. 5,0 m;
e) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do max. 45° lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do max. 20°;
d) powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych – do max. 30,0 m²;
e) powierzchnia zabudowy budynków garażowych:
– dla garaży jednostanowiskowych – do max. 25,0 m²;
– dla garaży dwustanowiskowych – do max. 50,0 m²,”;
- 8) §21 ust. 2 pkt 2) otrzymuje brzmienie:
„2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.”;
- 9) §21 ust. 3 pkt 1 otrzymuje brzmienie:
„1) wysokość nowej zabudowy od poziomu terenu do kalenicy dachu budynku lub do najwyższego punktu dachu dla:
a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 10,0 m,
b) budynków usługowych – do 10,0 m,”;
- 10) §21 ust. 4 otrzymuje brzmienie:
„4. Na terenach MN/U:
1) dla lokalizacji budynków gospodarczych i garaży ustala się następujące parametry:
a) liczba kondygnacji – jedna;
b) wysokość do 7,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu budynku lub do najwyższego punktu dachu;
c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do max 45°; dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do max. 20° w przypadku usytuowania budynku w granicy działki;
2) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych, gospodarczych i garażowych w granicy z działką sąsiednią lub w odległości 1,5 m od granicy działki sąsiedniej, stosownie do przepisów odrębnych;
3) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.”;
- 11) §30 ust. 3 pkt 3) i 4) otrzymuje brzmienie:
„3) powierzchnia czynna biologicznie – min. 30 % powierzchni działki;
4) wskaźnik intensywności wykorzystania terenu – do max. 60 % powierzchni działki budowlanej,”;
- 12) §30 ust. 3 pkt 5) lit. a) otrzymuje brzmienie:
„a) wysokość do 10,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu, przy czym dopuszcza się zwiększenie do 50% ich wysokości dla budynków i obiektów budowlanych, które uwarunkowane mogą być prowadzoną działalnością rolniczą, a których formy wynikają z wymagań technologicznych,”;

13) §30 ust. 3 pkt 7) lit. a) otrzymuje brzmienie:

„a) wysokość do 10,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu, przy czym dopuszcza się zwiększenie do 50% ich wysokości dla budynków i obiektów budowlanych, które uwarunkowane mogą być prowadzoną działalnością rolniczą, a których formy wynikają z wymagań technologicznych,”;

14) w §31 ust. 5 pkt 5) skreśla się lit. c):

c) ~~głębokość lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej nie przekroczy 100,0 m od granicy drogi.”;~~

Rozdział 16.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości

§ 26.

Ustala się stawki procentowe, na podstawie których określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości:

- 1) 5% - dla terenów oznaczonych symbolami MN;
- 2) 5% - dla terenów oznaczonych symbolami RM;
- 3) 5% - dla terenów oznaczonych symbolami MNU;
- 4) 10% - dla terenów oznaczonych symbolami U;
- 5) 10% - dla terenów oznaczonych symbolami KSU;
- 6) 20% - dla terenu oznaczonego symbolem ZP,WS;
- 7) 20% - dla terenu oznaczonego symbolem ZP;
- 8) 1% - dla pozostałych terenów.

Rozdział 17.

Przepisy końcowe

§27.

1. W obszarach wskazanych na załącznikach graficznych, z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi: Stanin, Wesołówka, Tuchowicz i Jeleniec, Gmina Stanin przyjętego Uchwałą Nr IX/55/2011 Rady Gminy Stanin z dnia 28 lipca 2011 r.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały nowe brzmienie otrzymują zapisy uchwały Nr IX/55/2011 Rady Gminy Stanin z dnia 28 lipca 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi: Stanin, Wesołówka, Tuchowicz i Jeleniec, gmina Stanin.

§28.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stanin.

§29.

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

Przewodniczący Rady

*Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi: Stanin, Wesółówka, Tuchowicz i Jeleniec,
gmina Stanin – etap II
projekt – wyłożenie do publicznego wglądu*

Załącznik Nr 16
do Uchwały Nr
Rady Gminy Stanin
z dnia

**ROZSTRZYGNIECIE
RADY GMINY STANIN**

**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego wsi: Stanin, Wesółówka, Tuchowicz i Jeleniec, Gminy Stanin - etap II**

*Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi: Stanin, Wesółówka, Tuchowicz i Jeleniec,
gmina Stanin – etap II
projekt – wyłożenie do publicznego wglądu*

Załącznik Nr 17
do Uchwały Nr
Rady Gminy Stanin
z dnia

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
o finansach publicznych

Uzasadnienie

do Uchwały Nr Rady Gminy Stanin z dnia roku w sprawie uchwalenia
**zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stanin, Wesołówka,
Tuchowicz i Jeleniec gmina Stanin – etap II**

1. Wstęp

Przedmiotowa zmiana planu stanowi realizację Uchwały Nr XXII/129/2020 z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi: Stanin, Wesołówka, Tuchowicz i Jeleniec, Gmina Stanin.

Na obszarach objętych zmianą planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stanin przyjęty uchwałą Nr IX/55/2011 Rady Gminy Stanin z dnia 19 lipca 2011 r.. Sporządzona zmiana planu po wejściu w życie spowoduje utratę ważności dotychczas ww. obowiązującego planu w części znajdującej się w granicach obszarów objętych niniejszą uchwałą.

Zmiana planu miejscowego w granicach wskazanych na załączniku graficznym sporządzana została w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz 741 z późn. zm.), zatem uznać należy, że spełnione zostały wymogi wynikające z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

Granice opracowania obejmują wyznaczone w Studium tereny rolnicze z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy rolniczej, rozwojem nowej zabudowy mieszkaniowej, usługowej, a także zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej. Zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stanin.

Celem sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych w przedmiocie uchwały obszarów była przede wszystkim konieczność zweryfikowania ustaleń planu w zakresie dotyczącym dotychczasowych funkcji terenów wraz z katalogiem zabudowy dopuszczonej do realizacji oraz wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. Obszary objęte zmianą planu miejscowego stanowią fragment przestrzeni zabudowanej i niezabudowanej, o korzystnym głównym układzie komunikacyjnym dla ich funkcjonowania. Nowe inwestycje, realizowane w ramach delegacji uchwały inicjującej zmianę planu miejscowego, przyczynią się do zaspokojenia potrzeb inwestycyjnych gminy Stanin.

Zmiana planu miejscowego będąca przedmiotem niniejszej uchwały precyzuje i uszczegóławia kierunki rozwoju struktury przestrzennej wynikające ze studium, uwzględnia zalecane wskaźniki, zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej, a także zasady ochrony walorów środowiskowych, kulturowych i krajobrazowych.

Rysunek zmiany planu został opracowany w skali 1:1000, zgodnie z wymogami art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z §5 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części opisowej uchwały, jak również na załącznikach od Nr 1 do nr 15. Na rysunkach zmiany planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny

o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. §9 zmiany planu zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w §14, §15, §16 i §17 przedmiotowej zmiany planu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania przedmiotowych terenów. Zmiana planu miejscowego realizuje dyspozycje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stanin w zakresie wyznaczonych w tym dokumencie kierunków rozwoju obszaru. Studium jest dokumentem planistycznym określającym politykę zagospodarowania przestrzennego gminy sporządzanym dla jej całego obszaru. Pełni ono rolę koordynacyjną w programowaniu rozwoju gminy ustalonego w Strategii rozwoju gminy, a także przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, bądź jego zmian. Studium nie jest przepisem prawa miejscowego. Studium określa w sposób ogólny politykę przestrzenną i lokalne zasady zagospodarowania na terenie gminy. Z założenia ma być ono aktem elastycznym, który stwarzając nieprzekraczalne ramy dla swobody planowania miejscowego pozwala na maksymalne uwzględnienie warunków i potrzeb lokalnych przy tworzeniu regulacji planów miejscowych. Poprzez studium władze miejscowe podejmują podstawowe ustalenia w zakresie polityki przestrzennej, tak aby były one zgodne z interesem publicznym. Studium stanowi zasady polityki przestrzennej gminy i nie należy interpretować rysunku Studium, jako ścisłego wyznacznika granic. Linie rozgraniczające terenów zostały uściślone w planie miejscowym, zgodnie z zasadami określonymi w Studium, przy jednoczesnym dostosowaniu rozwiązań szczegółowych do bieżących uwarunkowań, potrzeb oraz wniosków wynikających z uzgodnień, opinii i analiz. Powyższe, w ramach kształtowania ładu przestrzennego, znalazło odzwierciedlenie w przedmiotowym projekcie, w przyjętych rozwiązaniach planistycznych, zgodnie z kierunkami i zasadami kształtowania terenów zabudowanych, poprzez wspieranie rozwoju różnych form pozarolniczej działalności produkcyjnej i usługowej. tj. drobnego przetwórstwa, różnorodnych usług, agroturystyki, rekreacji i wypoczynku. W ramach rolniczej przestrzeni produkcyjnej w studium wyróżniono dwa obszary, w których zgodnie z ustalonymi kierunkami rozwoju ustala się:

- obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej R1 o dobrych glebach i dobrym wyposażeniu technicznym gospodarstw, które preferowane są do intensywnego rozwoju rolnictwa, a dla których wprowadza się ograniczenia w przeznaczeniu gruntów rolnych na cele nierolnicze, a w uzasadnionych przypadkach uzasadnionych wielkością gospodarstwa, względami technologicznymi i ekonomicznymi dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy rolniczej od warunkiem dostępności do drogi publicznej i możliwości uzbrojenia terenu w infrastrukturę,
- obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej R2 o zróżnicowanej intensywności produkcji z przewagą gleb słabych, o wysokim udziale trwałych użytków zielonych – preferowane do rozwoju gospodarki hodowlanej, agroturystyki, wypoczynku, rekreacji, a dla których proponuje się rozwój wielofunkcyjny z zachowaniem zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego tj.: dopuszczenie lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i letniskowej pod warunkiem dostępności do drogi publicznej i możliwości uzbrojenia terenu w infrastrukturę, spełnienie wymogów przepisów odrębnych oraz nienaruszania interesów osób trzecich.

Celem regulacji przyjętych w zmianie planu jest utrzymanie zasad zagospodarowania na terenie inwestycyjnym i wytyczenie zasad zagospodarowania dla terenów z przeznaczenia wielofunkcyjnego. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w zmianie planu wymagań ładu

przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Zmiana planu miejscowego w §9 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Powyższe zagadnienie zostało uregulowane również ustaleniami §10 uchwały dotyczącymi zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz poprzez §11 określający zasady kształtowania krajobrazu. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytu krajobrazowego, gdyż tego typu audyt dla województwa lubelskiego nie został dotychczas sporządzony. Zmiana planu zawiera szereg ustaleń służących ochronie walorów krajobrazowych i ich kształtowaniu, choć ostateczny efekt i ewentualne zmiany krajobrazowe związane z realizacją nowych obiektów budowlanych zależne będą od standardów i form architektonicznych zabudowy, a także jakości jej wykonania. Zmiana planu stwarza warunki prawne dla porządkowania, estetyzacji i wzbogacenia przestrzeni pod względem krajobrazowym.

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

Wymóg ten został spełniony poprzez regulacje zawarte w §10 uchwały. W celu zachowania ww. wymagań w ustaleniach zmiany planu sformułowano zasady ochrony środowiska i przyrody wraz z wymogami ochrony krajobrazu. Ustalania zmiany planu przyczyniają się do zachowania podstawowych zasobów naturalnych obszarów - zasobów wodnych. Obszar objęty zmianą planu znajduje się poza formami ochrony przyrody objętymi ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych. Zgodnie z procedurą sporządzania planu, bądź jego zmiany, określoną w art. 17 pkt 6 lit. c) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie zachodzi konieczność występowania z wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia tych gruntów na cele nierolnicze. Nie stwierdzono też konieczności występowania z wnioskiem do Marszałka Województwa Lubelskiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niebędących własnością Skarbu Państwa na cele nieleśne, ani Ministra Środowiska w zakresie gruntów leśnych będących własnością Skarbu Państwa.

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

Zmiana planu miejscowego w §12 odnosi się do ustaleń dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. W paragrafie tym wprowadzono regulacje dotyczące zagadnień w zakresie terenów i obiektów objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków na mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Odstąpiono natomiast od regulacji w zakresie terenów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków, a także objętych ochroną, jako dobra kultury współczesnej, gdyż takowe nie występują na terenach objętych ustaleniami planu miejscowego.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami

Zmiana planu miejscowego w §10 zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Na obszarze objętym zmianą planu, uciążliwości wynikające z zagospodarowania terenu nie mogą przekroczyć

wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a uciążliwości w zakresie hałasu, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód, nie mogą powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. Zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. W §21 odniesiono się do regulacji dotyczących wydzielania miejsc dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową. Zmiana planu w swoich granicach opracowania obejmuje tereny drogi publicznej, ale nie obejmuje stref zamieszkania oraz stref ruchu. Zasady lokalizacji miejsc do parkowania określone są względem wprowadzonej funkcji terenu i potrzeb. Stopień realizacji potrzeb osób niepełnosprawnych zależeć będzie od rodzaju realizowanej zabudowy. §18 zawiera ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych. W granicach obszarów objętych zmianą planu nie występują udokumentowane złoże objęte ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi, ani obszary szczególnego zagrożenia powodzią i zagrożenia osuwania się mas ziemnych, nie występują także krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Wymóg ten został spełniony poprzez przeznaczenie pod określoną formę zabudowy, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stanin. Zmiana planu miejscowego została opracowana zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jej treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenów, dla których została ona sporządzana. Jednak zawarte w §14, §15, §16 i §17 zmiany planu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Ponadto ustalenia zmiany planu oddziałują na przestrzeń poprzez zapisy prowadzące do poprawy jakości przestrzeni, dzięki czemu zmieni się postrzeganie tych obszarów, zachęci większą grupę zarówno mieszkańców do ich odwiedzania, rzutując na zwiększenie obrotów m.in. lokali usługowych. Ponadto zapisy zmiany planu zapewnią docelowo poprawę wyglądu zabudowy, które korzystnie rzutują na wartość ekonomiczną nieruchomości. Walory ekonomiczne przestrzeni wyrażone są również poprzez wskazanie obszarów rozwojowych – tj. terenów i poszczególnych działek, na których może powstać nowa zabudowa lub budynki mogą być nadbudowane i przekształcane. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi: Stanin, Wesołówka, Tuchowicz i Jeleniec, gmina Stanin”. Realizacja ustaleń zmiany planu pozwoli na dalszy rozwój terenów w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego z uwagi na skupienie zabudowy w obrębie obszarów już częściowo zabudowanych i wyposażonych w infrastrukturę techniczną. Zmiana plan zakłada realizację zadań z zakresu zadań własnych gminy, którymi będzie infrastruktura społeczna w terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz infrastruktura techniczna i komunikacyjna. Bezpośrednią korzyść jaką może odnieść gmina uchwalając zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego to przede wszystkim możliwość uzyskania znaczących wpływów z tytułu sprzedaży części

nieruchomości objętych zmianą planu miejscowego. Kolejną korzyścią z uchwalenia zmiany planu miejscowego będzie znaczące zwiększenie wpływów z tytułu podatków od nieruchomości, które będą stale zasilać budżet miasta. Pośrednią korzyścią związaną z uchwaleniem zmiany planu miejscowego będzie poprawa warunków dla lokalizacji przedsięwzięć na potrzeby prowadzenia działalności gospodarczej, co powinno generować nowe miejsca pracy w tym rejonie.

7) Prawo własności

W granicach obszaru objętego zmianą planu znajdują się grunty należące do osób prywatnych. Ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczają granice korzystania z rzeczy, stanowią podstawę do ograniczenia swobody w wykonywaniu prawa własności (art. 140 Kodeksu cywilnego), co nie narusza konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności. W sporządzonej zmianie planu miejscowego wzięto pod uwagę wnioski właścicieli gruntów. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały określone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. W zmianie planu uwzględniono warunki inwestowania, korzystne dla inwestora m.in. rozszerzenie katalogu zabudowy dopuszczonej do realizacji.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zmiana planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W granicach opracowania zmiany planu nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.

9) Potrzeba interesu publicznego

Zmiana planu miejscowego w §22 ustala zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego, a §24 określa zasady dotyczące lokalizacji inwestycji celu publicznego. Zmiana planu poprzez swoje zapisy dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, daje szanse na utrzymanie charakteru przestrzeni, podniesienie jej walorów. W zmianie planu miejscowego wyznaczono teren drogi publicznej przeznaczony do obsługi terenów wskazanych pod zabudowę. Tym samym zapewniona została ciągłość i spójność systemu komunikacji samochodowej. Ponadto zmiana planu poprzez swoje zapisy odnoszące się m.in. do ochrony gruntów rolnych, zapobieganie rozpraszaniu zabudowy, poprzez zapisy dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, daje szanse na utrzymanie charakteru przestrzeni, podniesienie jej walorów. Zmiana planu miejscowego tym samym nie narusza interesu publicznego.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Zmiana planu miejscowego w §21 i §22 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W zmianie planu nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Wymóg ten został spełniony poprzez ogłoszenie w prasie oraz obwieszczenie zamieszczone na stronie internetowej gminy, Biuletynie Informacji Publicznej i na tablicy ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia ww. zmiany planu miejscowego. Zapewniono możliwości składania wniosków do przedmiotowej zmiany planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres Urzędu Gminy, w trybie art. 17 pkt 1) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Opracowany projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany uzgodnieniom i opiniowaniu, a następnie obecnie podlega wyłożeniu do publicznego wglądu, celem zapewnienia możliwości udziału społeczeństwa nad pracami z nim związanymi.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wymóg ten zostanie spełniony poprzez dokumentowanie dotychczasowych wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu zmiany planu miejscowego. Na każdym etapie sporządzania projektu zmiany planu miejscowego zostanie zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej.

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

Zapisy zmiany planu zawarte w §10 i §22 zapewniają ochronę wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem oraz regulują zapewnienie zaopatrzenia w wodę.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy

Podstawą dla rozwiązań projektowych w obszarach objętych granicami opracowania był dotychczasowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi: Stanin, Wesołówka, Tuchowicz i Jeleniec, gmina Stanin przyjęty uchwałą Nr IX/55/2011 Rady Gminy Stanin z dnia 19 lipca 2011 r., funkcjonujący jako podstawa prawna wszelkich działań inwestycyjnych. Ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób ich zagospodarowania i korzystania z nich organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Powyższe zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu zmiany planu miejscowego. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów będących we władaniu osoby fizycznej z uwzględnieniem zapisów obowiązującego planu na terenie gminy Stanin. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zachowaniu możliwości realizacji infrastruktury technicznej w celu zapewnienia zaopatrzenia terenów objętych zmianą planu w niezbędne media. Obszary objęte zmianą planu miejscowego był przeznaczony pod tereny rolnicze, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy zagrodowej. Zmiana planu zarówno wyznacza nowe tereny budowlane, ale jednocześnie weryfikuje ustalenia dla istniejących terenów inwestycyjnych.

Ważone były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, poprzez zapoznanie się z analizą zasadności przystąpienia do sporządzania zmiany planu. Opracowano prognozę oddziaływania na środowisko projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, której celem było podsumowanie istniejącego stanu środowiska oraz określenie potencjalnego wpływu realizacji ustaleń zawartych w projekcie zmiany planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zostanie również udostępniona do zaopiniowania, a następnie publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu dokumentu do publicznego wglądu. Opracowana została również prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany mpzp, której celem jest pomoc w zakresie racjonalizacji, z punktu widzenia efektywności ekonomicznej, podejmowanych decyzji, przedstawienie ich możliwych do przewidzenia skutków oraz zwrócenie uwagi na potencjalne zagrożenia, związane z ich realizacją. Dokonano w niej oceny wpływu przyjęcia zmiany planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na każdym istotnym etapie sporządzania projektu zmiany planu miejscowego zapewniona zostanie możliwość udziału społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez składanie wniosków i uwag do projektu dokumentu. Ustalenia zmiany planu mają na celu dostosowanie przeznaczenia do aktualnych potrzeb.

4. Wymagania ladu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy z uwzględnieniem wymagań określonych w art. 1 ust. 4 ustawy

Obszar przeznaczony dla sytuowania nowej zabudowy i adaptacji istniejącej już zabudowy określony w zmianie planu wyznaczony zostały w oparciu o walory ekonomiczne i położenie w obszarze istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Uwarunkowania i skutki ekonomiczne zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych.

W nawiązaniu do powyższego stwierdzono, iż:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego zostało spełnione poprzez realizację ustaleń Studium. Przyjęto zasadę polegającą na uzupełnianiu bądź dopełnianiu i poszerzaniu istniejących terenów zabudowy, przy unikaniu wyznaczenia terenów budowlanych rozproszonych lub oderwanych od dotychczasowych zespołów osadniczych z zabudową istniejącą. Zgodnie z wymogami efektywności wykorzystania przestrzeni, a zarazem zminimalizowania kosztów transportochłonności obsługi komunikacyjnej plan stwarza warunki do uzupełniania zabudowy w obszarach zabudowy istniejącej oraz zabudowy planowanej w terenach mających dostęp do istniejących lub planowanych dróg publicznych. W takich sytuacjach koszty związane z obsługą komunikacyjną zabudowy istniejącej uzupełnianej nową zabudową są zminimalizowane i mogą wynikać np. z modernizacji dróg istniejących lub modernizacji czy uzupełniania infrastruktury technicznej, ale również z nowych elementów układu komunikacyjnego. Istniejąca sieć komunikacyjna uwzględnia odpowiednie kształtowanie układu komunikacyjnego, co pozwala na właściwe i oszczędne ekonomicznie prowadzenie transportu indywidualnego jak i zbiorowego. W ten sposób zapewniono optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu

- uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – zmiana planu zapewnia dla nowej zabudowy mieszkaniowej dobrą dostępność do istniejącej sieci transportu zbiorowego poprzez istniejące ciągi komunikacyjne;
 - 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - w przypadku przedmiotowej zmiany planu, zostało spełnione w wyniku rozplanowania układu komunikacyjnego oraz wprowadzonych zasad w §21 dokumentu;
 - 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczanie w pierwszej kolejności terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy lub jako jej uzupełnienie. Ponadto, uwzględniono dostępność i możliwość uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową.

5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy

„Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Stanin w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Stanin” przyjęto uchwałą Nr XXXIV/184/2021 Rady Gminy Stanin z dnia 25 marca 2021 roku.

Wyniki sporządzonej „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Stanin w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Stanin”, potwierdzają zasadność sporządzania przedmiotowej zmiany planu. Obecnie obowiązujący na terenie gminy Stanin miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wymaga aktualizacji zarówno w celu doprowadzenia do zgodności z aktualnymi wymogami prawa jak i w celu umożliwienia realizacji zgodnych ze studium zamierzeń inwestycyjnych mieszkańców gminy, właścicieli terenów w gminie czy innych potencjalnych inwestorów chcących realizować swe zamierzenia na terenie gminy a także w celu uwzględnienia planowanej realizacji inwestycji publicznych na różnych szczeblach administracji rządowej i samorządowej stymulujących szeroko rozumiany rozwój gminy.

Przedstawiona do opiniowania i uzgodnień zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stanin przyjętego uchwałą Nr XVI/159/2001 Rady Gminy Stanin z dnia 28 czerwca 2001 r.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu zmiany planu miejscowego prognozy skutków finansowych jej uchwalenia należy stwierdzić, iż zmiana planu miejscowego wywoła skutki finansowe dla budżetu gminy, związane zarówno z dochodami jak i wydatkami.

Realizacja ustaleń zmiany planu będzie się wiązała z koniecznością poniesienia przez gminę nakładów na rozbudowę infrastruktury technicznej. Będą to znaczące wydatki związane z budową i rozbudową drogi gminnej i budową sieci wodociągowej. Dane zawarte w prognozie skutków finansowych mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do ustalenia orientacyjnych prawdopodobnych konsekwencji finansowych związanych z obowiązywaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dane i stawki zawarte w prognozie przyjęto orientacyjnie i mogą one podlegać weryfikacji w czasie ze względu na takie czynniki jak poziom inflacji, zmiany koniunktury gospodarczej czy inne zewnętrzne uwarunkowania niezależne od samorządu terytorialnego.

Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych zmianą planu miejscowego, będzie skutkowało dla gminy wieloma korzyściami niefinansowymi. Jednoznaczne określenie przeznaczenia terenów, będą motorem aktywizującym rozwój. Do korzyści z uchwalenia zmiany planu miejscowego należy zaliczyć stworzenie ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

7. Przebieg procedury planistycznej

Procedura formalnoprawna planu przeprowadzona jest zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w zakresie przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z obowiązującym trybem formalnoprawnym, po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego w trakcie którego zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w nim rozwiązaniami.

Opracowana zmiana planu jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej gminy dla przedmiotowych obszarów, w szczególności odzwierciedleniem docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej, tym samym rozwiązania przyjęte w przedmiotowym projekcie nie naruszają ustaleń wynikających z kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stanin.

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakemu ma służyć – określa przeznaczenie terenów objętych zmianą planu oraz wskazuje sposoby ich możliwego zagospodarowania. Opracowana zmiana planu zapewnia możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwoli na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój tej części gminy, dla której została ona sporządzona.