

(Projekt) – wyłożenie do publicznego wglądu
Uchwała Nr
Rady Gminy Dzierzkowice
z dnia roku

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierzkowice – II etap

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), uchwały Nr IX/48/2015 Rady Gminy Dzierzkowice z dnia 30 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierzkowice, zmienionej uchwałą Nr XXIV/170/2021 Rady Gminy Dzierzkowice z dnia 5 listopada 2021 r., Rada Gminy uchwała, co następuje:

Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

1. Stwierdza się, iż projekt „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierzkowice – II etap” nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierzkowice”, przyjętego uchwałą Nr III/17/2002 Rady Gminy Dzierzkowice z dnia 30 grudnia 2002 r. z późn. zm.
2. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierzkowice – II etap w granicach wskazanych na załącznikach graficznym do niniejszej uchwały.

§ 2.

1. Zmienia się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierzkowice, zatwierdzony uchwałą Nr V/28/2003 Rady Gminy Dzierzkowice z dnia 31 marca 2003 r. z późniejszymi zmianami.
2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o zmianie planu, należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierzkowice, zatwierdzony uchwałą Nr V/28/2003 Rady Gminy Dzierzkowice z dnia 31 marca 2003 r. z późniejszymi zmianami.
3. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi treść niniejszej uchwały i wyrażona jest w postaci:
 - 1) ustaleń zmiany planu będących treścią niniejszej uchwały;
 - 2) rysunków zmiany planu miejscowego w skali 1:1000 stanowiących załączniki od Nr 1 do Nr 10;
 - 3) rozstrzygnięcia Rady Gminy Dzierzkowice o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany planu, stanowiącego załącznik Nr 11;
 - 4) rozstrzygnięcia Rady Gminy Dzierzkowice o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik Nr 12;
 - 5) dokumentu elektronicznego zawierającego dane przestrzenne w formacie pliku GML stanowiącego załącznik Nr 13.

§ 3.

Zmianą planu miejscowego objęte są obszary na terenie gminy Dzierzkowice w granicach oznaczonych na załącznikach graficznych w skali 1:1000 o ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniu oraz zasadach zagospodarowania.

§ 4.

1. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem RM;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U;
- 4) teren zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji, oznaczone symbolem U,US;
- 5) teren sportu i rekreacji, oznaczone symbolem US;
- 6) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone symbolem P,U;
- 7) teren drogi gminnej, oznaczony symbolem KD-G(D);
- 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW;
- 9) zasady zagospodarowania terenów o których mowa w pkt. 1-8;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej;
- 11) zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granice obszarów objętych zmianą planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole literowe oraz numery terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oraz dróg;
- 5) granice pasów technologicznych linii elektroenergetycznych;
- 6) granica Kraśnickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 7) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8) strefy zieleni izolacyjnej;
- 9) elementy wymiarowania rysunków.

3. Oznaczenia graficzne na rysunkach zmiany planu nie wymienione w ust. 2 lub położone poza granicami obszaru objętego planem mają charakter informacyjny.

§ 5.

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) rysunku zmiany planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis zmiany planu miejscowego w skali 1:1000, przedstawiony na mapach zasadniczych, stanowiących załączniki do niniejszej uchwały;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym w niniejszej uchwale przeznaczeniu, przeznaczeniu podstawowym lub przeznaczeniu wielofunkcyjnym, ograniczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
- 3) 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;
- 4) 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 dowolną przewagą jednej z wymienionych funkcji, które mogą być realizowane w jednym wspólnym obiekcie lub w oddzielnych budynkach;

- 5) 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;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunkach zmiany planu nieprzekraczalne linie 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, które mogą wykraczać poza obrys budynku nie więcej niż 2,0 m, warstw ocieplenia budynków wraz z wykończeniem, oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych, części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią, dla których dopuszcza się dowolną lokalizację na działce - z uwzględnieniem aktualnych przepisów prawa, w szczególności dotyczących odległości stosowanych w przepisach budowlanych;
- 7) adaptacji – należy przez to rozumieć utrzymanie stanu istniejącego lub przystosowanie, dostosowanie, dopasowanie, istniejącego zagospodarowania do funkcji z zakresu przeznaczenia podstawowego, wielofunkcyjnego lub dopuszczalnego; adaptacja budynku obejmuje m.in. remont, modernizację i wszelkie prace niezbędne do korzystania z budynku zgodnie z jego dotychczasową funkcją lub planowaną funkcją zgodną z przeznaczeniem ustalonym lub dopuszczonym w uchwale;
- 8) modernizacji – należy przez to rozumieć unowocześnienie i poprawę stanu technicznego obiektów budowlanych;
- 9) uzupełnianiu zainwestowania terenu - należy przez to rozumieć budowę nowych obiektów budowlanych na działce częściowo zabudowanej;
- 10) usługach - należy przez to rozumieć zabudowę na potrzeby usług komercyjnych, publicznych, administracji lub rzemiosła, związanych z obsługą lokalnej zabudowy oraz usług uzupełniających inne funkcje, nie zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i nie powodujących negatywnego oddziaływania – uciążliwości wykraczającej poza granice władania terenem przez inwestora, przekroczeń norm hałasu, przekroczenia poziomów promieniowania i oddziaływania pól elektromagnetycznych, przekroczenia standardów jakości powietrza oraz zanieczyszczenia powietrza, gruntu i wód w terenach sąsiednich;
- 11) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć wszystkie usługi służące zaspokojeniu potrzeb ludności, również podstawowe, nastawione na zysk, m.in. w zakresie: handlu, gastronomii, turystyki i rekreacji, hotelarstwa, finansów i ubezpieczeń, targowisk, budownictwa, hurtowni, edukacji, ochrony zdrowia, obsługi komunikacji (w tym stacji obsługi pojazdów, diagnostycznych, myjni, za wyjątkiem stacji paliw i stacji demontażu pojazdów o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej), usług bytowych, projektowania i wykonawstwa oraz inne usługi o zbliżonym charakterze, w obiektach wolnostojących lub w wydzielonych lokalach użytkowych, za wyjątkiem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 12) 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;
- 13) usługach rolniczych – należy przez to rozumieć działalność usługową inną niż produkcja rolnicza lub przetwórstwo rolne, w tym wynajem i naprawy maszyn i sprzętu rolniczego, specjalistyczne usługi w zakresie produkcji rolniczej, usługi agroturystyczne i świadczenie w gospodarstwach rolnych innych usług związanych z pobytem turystów, a także rolniczy

- handel detaliczny w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym ustawy o bezpieczeństwie żywności i żywienia;
- 14) obiektach produkcyjnych, składowych i magazynowych – należy przez to rozumieć zabudowę na potrzeby produkcji przemysłowej, przetwórstwa, wytwórczości oraz przechowywania, w tym m.in.: budynki przeznaczone na produkcję (m.in. fabryki, montownie, warsztaty), przetwarzanie, budynki lub inne powierzchnie służące magazynowaniu, zbiorniki, silosy, chłodnie i budynki specjalizowane, pojedyncze lub kompleksowe obiekty budowlane nie mające formy budynków;
 - 15) uciążliwości - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie ludzi albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza: szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych, hałas i drgania (wibracje), zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie gruntu i wód, zalewanie wodami opadowymi;
 - 16) pasie technologicznym - należy przez to rozumieć obszar o określonej szerokości po obu stronach od osi linii elektroenergetycznych, określony wyłącznie względem rodzaju linii elektroenergetycznych, 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;
 - 17) stromym dachu – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci większym od 20° i nie większym niż 45°;
 - 18) obsadzie – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość DJP w budynkach inwentarskich;
 - 19) DJP – należy przez to rozumieć duże jednostki przeliczeniowe, o których mowa w przepisach odrębnych.
2. Pojęcia, których znaczenie definiują odrębne powszechnie obowiązujące akty prawne, a zostały użyte w uchwale, interpretować należy zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych aktach.

Rozdział 2

USTALENIA OGÓLNE

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ustalenia ogólne, określające sposób zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy obowiązują dla wszystkich obszarach objętych zmianą planu.
2. Dopuszcza się inwestowanie jedynie zgodne z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem oraz zasadami zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów, oznaczonych na rysunkach zmiany planu odrębnymi symbolami i ograniczonych za pomocą linii rozgraniczających.
3. Realizacja ustaleń niniejszej zmiany planu winna odbywać się zgodnie z aktualnie obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innymi aktami prawnymi i przepisami związanymi z procesami inwestycyjnymi przy pełnej ochronie środowiska naturalnego i kulturowego.
4. Realizacja inwestycji winna odbywać się w granicach terenów wyznaczonych zmianą planu pod określony rodzaj użytkowania.
5. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub przy granicy działki pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów odrębnych oraz wyznaczonych zmianą planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.
6. 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 powodujących dysharmonii z cechami estetycznymi istniejącej zabudowy i otaczającego krajobrazu.
7. Zagospodarowanie terenów oraz zabudowa powinna zapewniać dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami, w szczególności w odniesieniu do obiektów użyteczności publicznej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
 8. W granicach zmiany planu zezwala się na realizację inwestycji celu publicznego z zakresu polegającej na urządzeniu terenów sportu i rekreacji łączności publicznej, urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi na warunkach ustalonych w zmianie planu.
 9. Dopuszcza się adaptację budynków położonych częściowo pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a liniami rozgraniczającymi terenów od strony dróg, z możliwością ich remontów i modernizacji, 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 od ruchu drogowego zgodnie z odrębnymi przepisami.
 10. Ustala się adaptację zrealizowanych budynków w ich istniejącej formie i z istniejącą funkcją, z możliwością rozbudowy i remontów, a zmiana sposobu użytkowania oraz uzupełnienie zainwestowania terenu jest możliwe z zachowaniem przeznaczenia terenu.
 11. Rozbudowę, przebudowę, adaptację budynków istniejących, o którym mowa w ust. 10, a które muszą odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych określonych w Rozdziale 3 - Ustalenia szczegółowe w §16- §21 względem danego terenu, z zastrzeżeniem ust. 12.
 12. Zastosowanie w istniejących budynkach, w których wskaźniki i parametry przekraczają ustalone zmianą planu wskaźniki i parametry dla budynków nowoprojektowanych, możliwości dopuszczenia w przypadku robót budowlanych zachowanie tych wskaźników i parametrów.
 13. Lokalizowanie obiektów budowlanych nie będących budynkami w odległościach od dróg nie mniejszych niż wynikające z odrębnych przepisów.
 14. Dopuszcza się:
 - 1) lokalne zmiany przebiegu istniejących urządzeń liniowych infrastruktury technicznej, wynikające z uzasadnionych rozwiązań projektowych oraz rozbudowę lokalnych systemów uzbrojenia terenów – sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, telekomunikacyjnej oraz elektroenergetycznej, łącznie ze stacjami transformatorowymi,
 - 2) wyznaczenie i urządzenie dróg wewnętrznych i dojazdowych do działek.
 15. Tereny, dla których ustala się przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu ich zagospodarowania zgodnie ze zmianą planu użytkowane w sposób dotychczasowy.
 16. Wszelkie zakazy i ograniczenia wynikające z ustalonych w niniejszej uchwale zasad zagospodarowania terenu nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, które winny być lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.
 17. W przypadku rozbieżności ustaleń ogólnych z ustaleniami szczegółowymi odnoszącymi się do tego samego terenu, warunki zagospodarowania zawarte w ustaleniach szczegółowych mają pierwszeństwo przed warunkami zawartymi w ustaleniach ogólnych.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem realizacji inwestycji celu publicznego oraz ustaleń szczegółowych.
2. Lokalizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, zezwala się na zasadach określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

3. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia:
 - 1) MN jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe;
 - 2) US jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno - wypoczynkowe;
 - 3) RM jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej.
4. Dla terenów nie wymienionych ust. 3 nie wymagających ochrony przed hałasem, nie ustala się dla nich dopuszczalnych poziomów hałasu.
5. Dla poszczególnych terenów obowiązuje zagospodarowanie w sposób nie powodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. 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.
7. Przy lokalizowaniu inwestycji w terenach objętych zmianą planu nakazuje się stosowanie najlepszych dostępnych technik w rozumieniu przepisów odrębnych, eliminujących zagrożenia dla środowiska.
8. Zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków i odpadów technologicznych do wód powierzchniowych, podziemnych, gleby i do ziemi; obowiązuje zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu.
9. Przed odprowadzeniem wód opadowych z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych przed odprowadzeniem do odbiornika (tj. cieków naturalnych, kanałów, rowów melioracyjnych, gruntu, zbiornika) należy stosować odpowiednie środki i urządzenia (separatory) wstępnego oczyszczania, umożliwiające ich podczyszczenie w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych.
10. Zakaz zmiany stosunków wodnych, a zwłaszcza kierunku odpływu wód, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
11. Obsada zwierząt w zakresie chowu i hodowli w granicach terenów oznaczonych symbolem RM w budynkach inwentarskich nie może przekraczać 40 DJP dla danego gospodarstwa rolnego przy czym:
 - 1) działalność gospodarstwa hodowlanego powinna być prowadzona z zapewnieniem: ograniczenia negatywnych oddziaływań na jakość powietrza, w szczególności związanych z uciążliwościami odorowymi dla ludzi;
 - 2) prowadzenie gospodarki rolnej:
 - a) z nakazem gromadzenia gnojówki i gnojowicy w zbiornikach szczelnych, zakaz niekontrolowanego odprowadzania ciekłych odchodów zwierzęcych do gruntu,
 - b) w zabudowie zagrodowej, w której jest chów lub hodowla zwierząt, obowiązek zastosowania rozwiązań wynikających z przepisów odrębnych,
 - c) zakaz odprowadzania płynnych odchodów zwierzęcych oraz odsiaków z obornika do
 - d) zbiorników bezodpływowych, w których gromadzone są ścieki bytowe.
12. Wody podziemne na terenie gminy Dzierzkowice zaliczane są do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin). Tereny objęte planem miejscowym znajdują się w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych: RW20000623369 Wyżnica oraz Jednolitych Części Wód Podziemnych PLGW200088, których 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.
13. Dla terenów objętych zmianą planu miejscowego, oznaczonych symbolami 8RM, 3KDW, 25RM, 29P,U, 31U,US, 35US, 9KD-G(D), 48P,U, 80U, położonych w granicach Kraśnickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują zasady i ograniczenia wynikające z aktualnie obowiązującego aktu prawnego ustanawiającego tę formę ochrony przyrody.

§ 8. Zasady kształtowania krajobrazu.

1. Obowiązuje przestrzeganie ustaleń szczegółowych odnoszących się do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy, linii zabudowy oraz wskaźników intensywności zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.
2. W zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową należy uwzględniać kompozycje zieleni średniej lub wysokiej o charakterze krajobrazowym.
3. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, który dla województwa lubelskiego nie został sporządzony.

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

1. Na obszarach objętych zmianą planu miejscowego nie występują tereny i obiekty wpisane do rejestru zabytków, wpisane do gminnej ewidencji zabytków inne niż stanowiska archeologiczne oraz wymagające szczególnej ochrony jako krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej.
2. Jeżeli zostanie znaleziony przedmiot na terenach objętych niniejszą uchwałą, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, obowiązują zasady wynikające z przepisów odrębnych.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarach objętych zmianą planu miejscowym nie występują obszary przestrzeni publicznej określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
2. Wyznacza się jako obszary przestrzeni publicznej i ogólnodostępnej, obejmującej drogę publiczną oznaczoną symbolem KD-G, teren zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji oznaczony symbolem U,US, oraz teren sportu i rekreacji oznaczony symbolem US, służące m.in. organizacji imprez masowych, dla których ustala się w ramach zasad wynikających z potrzeb ich kształtowania:
 - 1) obowiązek zapewnienia ogólnodostępności;
 - 2) zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem możliwości jego powiązań funkcjonalno-przestrzennych umożliwiających organizację imprez masowych;
 - 3) obowiązek zapewnienia, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami do urządzeń i obiektów dla potrzeb sportu i codziennej rekreacji oraz komunikacji drogowej (ciągów pieszych, przejść pieszych, czasowych miejsc postojowych, poprzez likwidację m.in. progów wysokościowych);
 - 4) obowiązek pielęgnacji i ochrony 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) realizowanie części nadziemnych infrastruktury technicznej jako elementów wkomponowanych harmonijnie w zagospodarowanie przestrzeni publicznej.

§ 11. 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

1. W granicach obszarów objętych zmianą planu nie występują tereny górnicze, obszary 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 i ze względu na brak takich uwarunkowań nie określa się granic i sposobów ich zagospodarowania - nie ustala się zasad zagospodarowania terenów lub obiektów w odniesieniu do tych zagadnień.

2. Wskazuje się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów dla:
 - 1) wszystkich terenów objętych zmianą planu, a które znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 406 Niecka Lubelska (Lublin);
 - 2) terenów objętych zmianą planu miejscowego, oznaczonych symbolami 8RM, 3KDW, 25RM, 29P,U, 31U,US, 35US, 9KD-G(D), 48P,U, 80U, położonych w granicach Kraśnickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - 3) części terenu oznaczonego symbolem 31U,US położonego w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100lat (1%);

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki podziału lub scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

1. Zmiana planu nie określa granic terenów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
3. Ustala się następujące ogólne zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości z zastrzeżeniem ust. 3 i 4:
 - 1) minimalna powierzchnia działek, dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) MN - 1000 m²
 - b) U, US,U oraz US - 1500 m²;
 - c) P,U – 2000 m²
 - 2) minimalna szerokość frontu działek dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) MN – 20,0 m,
 - b) U, US,U oraz US – 16,0 m,
 - c) P,U – 25,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie powinien być mniejszy niż 60°.
4. Warunki, o których mowa w ust. 2 nie dotyczą terenów komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej, a także terenów oznaczonych symbolami RM dla których zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości mogą odbywać się tylko zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią należy uwzględnić wymagania ochrony przeciwpowodziowej oraz respektować ustalone w przepisach odrębnych zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów lub uzyskać zwolnienie z tych zakazów od właściwego dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej, zgodnie z odrębnymi przepisami.
2. Przy realizacji inwestycji na obszarach objętych zmianą planu należy uwzględnić warunki wynikające z przebiegu ciągów sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się pasy technologiczne pod napowietrznymi liniami energetycznymi średniego napięcia o szerokości 12,0 m (po 6 m na każdą stronę od osi linii). Zabudowa w obszarach pasów technicznych pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi średniego napięcia jest możliwa pod warunkiem spełnienia wymagań wynikających z obowiązujących przepisów.
4. W przypadku likwidacji lub przebudowy linii elektroenergetycznych średniego napięcia, polegającej na zmianie ich przebiegu lub przebudowie linii napowietrznych na kablowe, ulegają likwidacji ograniczenia ustalone w pasie technologicznym.

5. Przy realizacji inwestycji w strefach kontrolowanych sieci gazowych należy uwzględnić warunki zagospodarowania terenów wynikające z przepisów odrębnych.
6. Zakazuje się na obszarach objętych zmianą planu miejscowego lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.
7. Sieć drenarska, stanowiąca urządzenia melioracji, gdzie zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbiórki lub likwidacji tych urządzeń konieczne jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego. Jakakolwiek zmiana systemu melioracji wodnych nie może negatywnie oddziaływać na grunty sąsiednie.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Obsługa komunikacyjna terenów objętych zmianą planu poprzez istniejący układ drogowy obejmujący:
 - 1) drogi powiatowe oznaczone symbolami KD-P (...) (poza granicami opracowania zmiany planu);
 - 2) drogi gminne oznaczone symbolami KD-G (...) (poza granicami opracowania zmiany planu);
 - 3) drogę gminną oznaczoną symbolami KD-G (...) w granicach opracowania zmiany planu;
 - 4) drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW w granicach opracowania zmiany planu.
2. Na potrzeby obsługi komunikacyjnej terenów objętych zmianą planu ustala się przeznaczenie następujących terenów pod drogi gminne oznaczone symbolami:
 - 1) 9KD-G(D), wyznaczoną na załączniku graficznym Nr 5 w miejscowości Dzierzkowice Zastawie;
 - 2) 3KDW, wyznaczoną na załączniku graficznym Nr 1 w miejscowości Sosnowa Wola.
3. Dla wyznaczonych terenów wymienionych w ust. 2 ustala się:
 - 1) parametry techniczno-użytkowe drogi gminnej jak dla klasy „D” (dojazdowa);
 - 2) szerokości pasa drogowego drogi oznaczonej symbolem 9KD-G(D) – od 7,5 m do 15,5 m, zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 3) dopuszczenie w pasie drogowym lokalizacji urządzeń komunikacyjnych, a w szczególności zatok, pasów postojowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 4) urządzenia o których mowa w punkcie 3 można lokalizować pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań wynikających z położenia w pasie drogowym drogi publicznej oraz uwzględnienia wymagań wynikających z przepisów odrębnych.
4. Na potrzeby obsługi komunikacyjnej terenów objętych zmianą planu ustala się przeznaczenie drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 3KDW, wyznaczonej na załączniku Nr 1 w miejscowości Sosnowa Wola.
5. Dla drogi wymienionej w ust. 4 ustala się:
 - 1) dopuszczenie lokalizacji urządzeń związanych z eksploatacją drogi oraz przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
 - 2) szerokości w liniach rozgraniczających – 6,0 m z poszerzeniami w rejonie zakrętów, zgodnie z załącznikiem graficznym.
6. Ustala się następujące zasady realizacji oraz minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
 - 1) minimalne wskaźniki miejsc postojowych realizowanych w granicach działki budowlanej dla:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych 1 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie,
 - b) dla budynków z funkcją agroturystyczną 1 miejsce do parkowania na jeden pokój gościnny,
 - c) dla budynków biurowych i usługowych 1 miejsca na każde rozpoczęte: 70 m² powierzchni sprzedaży w budynkach handlowych, powierzchni użytkowej lokali biurowych i 1 miejsce parkingowe na 2 zatrudnionych; dodatkowo minimum 1 miejsce przeznaczone do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 1

budynek biurowy lub usługowy, w przypadku, gdy powierzchnia użytkowa budynku usługowego jest większa niż 100 m²;

- d) dla budynków przychodni, gabinetów lekarskich – 2 miejsca na 1 gabinet,
 - e) dla budynków handlowych na każde rozpoczęte 70 m² powierzchni sprzedaży 1 miejsce do parkowania, z koniecznością zapewnienia stanowisk parkingowych dla samochodów dostawczych, dodatkowo minimum 1 miejsce przeznaczone do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 1 budynek handlowy, w przypadku, gdy powierzchnia użytkowa budynku usługowego jest większa niż 100 m²;
 - f) dla budynków gastronomicznych 1 miejsca postojowego na każde 5 miejsc konsumpcji,
 - l) dla terenów sportu i rekreacji 5 miejsc do parkowania na 50 widzów oraz 1 miejsca dla autokaru, dodatkowo 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, gdy liczba stanowisk wynosi powyżej 6;
 - 1) dla budynków produkcyjnych, produkcyjno-usługowych, składów i magazynów 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² ich powierzchni użytkowej z koniecznością zapewnienia stanowisk parkingowych samochodów dostawczych i ciężarowych, dodatkowo minimum 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku, gdy powierzchnia obiektów produkcyjnych, jest większa niż 200 m², jednak łącznie nie mniej niż 2 miejsca;
7. Na parkingach lokalizowanych poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania oraz strefami ruchu należy wyznaczyć stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15, 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40, 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100 oraz 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.
8. W obszarach objętych zmianą planu nie wyznacza się przebiegu dróg rowerowych. Realizacja dróg rowerowych, w oparciu o istniejący i planowany system dróg.

§ 15. Zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z systemów wodociągowych gminy zasilanych z ujęć wód podziemnych poprzez stacje wodociągowe;
- 2) ustala się rozbudowę sieci od istniejących wodociągów według bieżącego zapotrzebowania i warunków technicznych wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) adaptuje się istniejące sieci wodociągowe w powiązaniu z projektowanymi odcinkami sieci;
- 4) dopuszcza się wykorzystanie studni przydomowych jako źródła poboru wody dla celów gospodarczych lub jako podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę dla zabudowy położonej poza zasięgiem istniejących sieci wodociągowych;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie podziemnych sieci infrastruktury wodociągowej w pasach drogowych dróg;
- 6) kolizje planowanych inwestycji z istniejącą infrastrukturą wodociągową należy usuwać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dla infrastruktury wodociągowej przewiduje się pasy techniczne o szerokościach uwzględniających minimalne odległości przewodów od obiektów budowlanych i zieleni wynikające z odrębnych przepisów.

2. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:

- 1) należy zapewnić odprowadzanie ścieków w sposób niepowodujący zagrożenia dla jakości wód podziemnych;

- 2) ustala się realizację sieci kanalizacji sanitarnej wraz z możliwością jej konserwacji, remontów i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz rozbudowy sieci w oparciu o systemy istniejące;
 - 3) w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków do indywidualnych oczyszczalni ścieków lub do zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem wywozu do oczyszczalni ścieków;
 - 4) obowiązuje docelowo podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej obiektów wyposażonych w zbiorniki bezodpływowe, po wybudowaniu zbiorczych sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 5) zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz wód podziemnych;
 - 6) w terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych do gruntu.
3. Zaopatrzenie w ciepło dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się z lokalnych kotłowni lub indywidualnych urządzeń grzewczych pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach odrębnych.
4. Zaopatrzenie w gaz:
- 1) dopuszcza się w obszarach objętych zmianą planu przebieg sieci oraz lokalizację urządzeń zaopatrzenia w gaz;
 - 2) strefy bezpieczeństwa oraz kontrolowane od sieci i urządzeń gazowniczych przyjmuje się zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów odrębnych;
 - 3) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określają odrębne przepisy;
 - 4) podłączenie nowych odbiorców gazu do sieci średnioprężnej odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej zaleca się, aby szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) były lokalizowane w linii ogrodzeń.
5. Gospodarka odpadami - gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w dostosowaniu do rodzaju zabudowy lub prowadzonej działalności.
6. Elektroenergetyka:
- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się poprzez system sieci średniego napięcia w wykonaniu napowietrznym i kablowym;
 - 2) zasilanie zabudowy odbywać się będzie ze słupowych stacji transformatorowych z możliwością zastosowania również stacji wewnętrznych;
 - 3) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych;
 - 4) lokalizacja zabudowy w odległościach mniejszych niż 6,0 metrów od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia jest dopuszczalna pod warunkiem, że w budynku poziom pola elektromagnetycznego będzie utrzymany poniżej poziomów ustalonych w przepisach odrębnych;
 - 5) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych, w tym przebudowę linii napowietrznych na kablowe oraz instalowanie transformatorów o większej mocy;
 - 6) linie elektroenergetyczne należy projektować i wykonywać w sposób zapewniający zachowanie walorów krajobrazowych środowiska oraz ochronę środowiska przed szkodliwym oddziaływaniem;
 - 7) nowe linie elektroenergetyczne niskiego napięcia na obszarach zabudowy realizować w wykonaniu kablowym, jedynie w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się linie napowietrzne;
 - 8) kolizje planowanych inwestycji z istniejącą infrastrukturą elektroenergetyczną należy usuwać zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Telekomunikacja - we wszystkich obszarach objętych planem dopuszcza się budowę sieci i urządzeń telekomunikacyjnych w układzie przewodowym i bezprzewodowym przy zachowaniu warunków zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3 **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 16. Sosnowa Wola.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **8RM**, przedstawionego na załączniku graficznym Nr 1 ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy zagrodowej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi związane z produkcją rolną i agroturystyką;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy do 9 metrów z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,
 - b) w budynkach mieszkalnych o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, drugą kondygnację realizować jako poddasze użytkowe,
 - c) możliwość podpiwniczenia budynków,
 - d) dachy budynków o nachyleniu od 20° do 45°, przy czym dopuszcza się odstępstwo w przypadku dachów mansardowych;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,0,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy 1,5,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%;
 - 5) w zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §14 ust. 6;
 - 6) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §15 niniejszej uchwały;
 - 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od drogi wewnętrznej;
 - 8) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia terenu w:
 - a) Krańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszej uchwały,
 - b) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin);**
 - 9) obsługa komunikacyjna terenu – z drogi publicznej na terenie sąsiedniej gminy za pośrednictwem wyznaczonej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 3KDW.

§ 17. Terpentyna.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **25RM**, przedstawionego na załączniku graficznym Nr 2, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi związane z produkcją rolną i agroturystyką;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy do 9 metrów z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,

- b) w budynkach mieszkalnych o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, drugą kondygnację realizować jako poddasze użytkowe,
 - c) możliwość podpiwniczenia budynków,
 - d) dachy budynków o nachyleniu od 20° do 45°, przy czym dopuszcza się odstępstwo w przypadku dachów mansardowych;
- 4) wskaźniki zagospodarowania:
- a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,0,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy 1,5,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%;
- 5) w zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §14 ust. 6;
- 6) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §15 niniejszej uchwały;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się;
- 8) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia terenu w:
- a) Kraśnickim Obszarze Chronionego Krajobrazu zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszej uchwały,
 - b) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin);
- 9) obsługa komunikacyjna terenu z drogi zbiorczej w kategorii powiatowej (znajdującej się poza granicami obszaru objętego zmianą miejscowego planu).
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **29P,U**, przedstawionego na załączniku graficznym Nr 3, ustala się:
- 1) przeznaczenie wielofunkcyjne – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
 - 2) w ramach zagospodarowania terenu dopuszcza się lokalizację budynków produkcyjnych, składowych i magazynowych, budynków administracyjnych, socjalnych oraz innych obiektów związanych z funkcjonowaniem lokalizowanych zakładów i przedsięwzięć, towarzyszących budynków o funkcji garażowej i gospodarczej oraz budynków usługowych; funkcja mieszkaniowa dopuszczalna jest wyłącznie jako uzupełnienie funkcji usługowej na działce i może być realizowana w budynku mieszkalnym jednorodzinny lub jako wydzielony lokal mieszkalny w budynku usługowym;
 - 3) obowiązek urządzenia pasma zieleni o charakterze izolacyjnym od strony terenów mieszczących funkcję mieszkaniową w strefach wskazanych na załączniku graficznym;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy do 12 metrów z zastrzeżeniem iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m oraz lit b,
 - b) dopuszcza się odstępstwo w przypadku budynków produkcyjnych, składowych i magazynowych, których forma i wysokość wynikają z wymagań technologicznych, jednak wysokość ta nie może przekraczać 20 metrów,
 - c) możliwość podpiwniczenia budynków,
 - d) dachy budynków o nachyleniu do 45°;
 - 5) wskaźniki zagospodarowania:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,2,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy 1,6,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%,

- e) maksymalny udział powierzchni zabudowy 40%;
 - 6) w zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §14 ust. 6;
 - 7) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §15 niniejszej uchwały;
 - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy – 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi gminnej, 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony północnej oraz 5,0 m od granic terenu w miejscach wskazanych na urządzenie zieleni o charakterze izolacyjnym;
 - 9) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających:
 - a) z położenia terenu w Kraśnickim Obszarze Chronionego Krajobrazu zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszej uchwały,
 - b) z położenia terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin),
 - c) ze wskazanego rysunkiem planu pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN, z zastrzeżeniem ustaleń §13 ust. 4;
 - 10) obsługa komunikacyjna terenu z drogi dojazdowej w kategorii kategorii gminnej (znajdującej się poza granicami obszaru objętego zmianą miejscowego planu).
3. Dla terenu oznaczonego symbolem **31U,US**, przedstawionego na załączniku graficznym Nr 4, ustala się:
- 1) przeznaczenie wielofunkcyjne – teren zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy do 12 metrów,
 - b) budynki o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - c) możliwość podpiwniczenia budynków,
 - d) dachy budynków o nachyleniu do 45°;
 - 3) wskaźniki zagospodarowania:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,2,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy 1,6,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy 40%;
 - 4) w zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §14 ust. 6;
 - 5) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §15 niniejszej uchwały;
 - 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – 10 m od linii rozgraniczającej terenu od drogi powiatowej;
 - 7) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia terenu w:
 - a) Kraśnickim Obszarze Chronionego Krajobrazu zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszej uchwały,
 - b) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin),
 - c) granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszej uchwały;
 - 8) obsługa komunikacyjna terenu z drogi głównej w kategorii kategorii powiatowej oznaczonej symbolem KD-P(G) (znajdującej się poza granicami obszaru objętego zmianą miejscowego planu).

§ 18. Dzierzkowice Zastawie.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **35US**, przedstawionego na załączniku graficznym Nr 5, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu – teren sportu i rekreacji;

- 2) zakazuje lokalizacji wszelkich budynków w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 4) zakaz zabudowy nie dotyczy:
 - a) budowli i urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - b) urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów liniowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 5) dla dopuszczonej pkt 4 realizacji budowli i urządzeń obowiązują maksymalne wskaźniki zagospodarowania i parametry zabudowy jak dla obiektów niewymagających pozwolenia na budowę wynikające z przepisów odrębnych, przy czym w przypadku braku ich określenia ustala się uzupełniające wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 80%,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla 1 obiektu – 35m²,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m,
 - d) dachy o nachyleniu połąci pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia;
- 6) w zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §14 ust. 6;
- 7) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §15 niniejszej uchwały;
- 8) nieprzekraczalną linię zabudowy dla lokalizacji budowli i urządzeń sportowych i rekreacyjnych, ustala się w odległości 5,0 m od górnej krawędzi skarpy, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 9) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia terenu w:
 - a) Kraśnickim Obszarze Chronionego Krajobrazu zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszej uchwały,
 - b) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin);
- 10) obsługa komunikacyjna terenu z drogi dojazdowej w kategorii gminnej oznaczonej symbolem 9KD-G(D).

§ 19. Krzywie.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **48P,U**, przedstawionego na załączniku graficznym Nr 6, ustala się:
 - 1) przeznaczenie wielofunkcyjne – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
 - 2) w ramach zagospodarowania terenu dopuszcza się lokalizację budynków produkcyjnych, składowych i magazynowych, budynków administracyjnych, socjalnych oraz innych obiektów związanych z funkcjonowaniem lokalizowanych zakładów i przedsięwzięć, towarzyszących budynków o funkcji garażowej i gospodarczej oraz budynków usługowych; funkcja mieszkaniowa dopuszczalna jest wyłącznie jako uzupełnienie funkcji usługowej na działce i może być realizowana w budynku mieszkalnym jednorodzinny lub jako wydzielony lokal mieszkalny w budynku usługowym;
 - 3) obowiązek urządzenia pasma zieleni o charakterze izolacyjnym od strony terenów mieszczących funkcję mieszkaniową w strefach wskazanych na załączniku graficznym;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy do 12 metrów z zastrzeżeniem iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m oraz lit b,

- b) dopuszcza się odstępstwo w przypadku budynków produkcyjnych, składowych i magazynowych, których forma i wysokość wynikają z wymagań technologicznych, jednak wysokość ta nie może przekraczać 20 metrów,
- c) możliwość podpiwniczenia budynków,
- d) dachy budynków o nachyleniu do 45°;
- 5) wskaźniki zagospodarowania:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,2,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy 1,6,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy 40%;
- 6) w zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §14 ust. 6;
- 7) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §15 niniejszej uchwały;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy – 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi gminnej oraz 5,0 m od granic terenu w miejscach wskazanych na urządzenie zieleni o charakterze izolacyjnym;
- 9) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających:
 - a) z położenia terenu w Kraśnickim Obszarze Chronionego Krajobrazu zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszej uchwały,
 - a) z położenia terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin),
 - b) ze wskazanego rysunkiem planu pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN, z zastrzeżeniem ustaleń §13 ust. 4;
- 10) obsługa komunikacyjna terenu z drogi dojazdowej w kategorii kategorii gminnej (znajdującej się poza granicami obszaru objętego zmianą miejscowego planu).

§ 20. Wyźnianka.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **80U**, przedstawionego na załączniku graficznym Nr 7, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – obiekty infrastruktury technicznej;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy do 9 metrów z zastrzeżeniem iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m oraz lit b,
 - b) możliwość podpiwniczenia budynków,
 - c) dachy budynków o nachyleniu do 45°;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 0,8,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy 1,2,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy 40%;
 - 5) w zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §14 ust. 6;
 - 6) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §15 niniejszej uchwały;
 - 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z pasem drogowym drogi powiatowej oraz 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z pasem drogowym drogi gminnej;

- 8) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia terenu w:
 - a) Kraśnickim Obszarze Chronionego Krajobrazu zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszej uchwały,
 - b) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin);
- 9) obsługa komunikacyjna terenu z drogi zbiorczej w kategorii powiatowej (znajdującej się poza granicami obszaru objętego zmianą miejscowego planu) i z drogi dojazdowej w kategorii gminnej (znajdującej się poza granicami obszaru objętego zmianą miejscowego planu).

§ 21. Wyznica Kolonia.

1. Dla terenów oznaczonych symbolami **88MN**, przedstawionego na załączniku graficznym Nr 8 i **92MN** przedstawionego na załączniku graficznym Nr 9 ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy do 9 metrów z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,
 - b) w budynkach mieszkalnych o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, drugą kondygnację realizować jako poddasze użytkowe,
 - c) możliwość podpiwniczenia budynków,
 - d) dachy budynków o nachyleniu do 45°;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 0,5,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy 0,75,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy 25%;
 - 5) w zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §14 ust. 6;
 - 6) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §15 niniejszej uchwały;
 - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami 88MN i 92MN - 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z pasem drogowym drogi gminnej;
 - 8) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin);
 - 9) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami 88MN i 92MN z dróg dojazdowej w kategorii gminnych (znajdujących się poza granicami obszarów objętych zmianą miejscowego planu).
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **96RM**, przedstawionego na załączniku graficznym Nr 10, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny teren zabudowy zagrodowej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi związane z produkcją rolną i agroturystyką;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy do 9 metrów z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,
 - b) w budynkach mieszkalnych o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, drugą kondygnację realizować jako poddasze użytkowe,
 - c) możliwość podpiwniczenia budynków,

- d) dachy budynków o nachyleniu od 20° do 45°, przy czym dopuszcza się odstępstwo w przypadku dachów mansardowych;
- 5) wskaźniki zagospodarowania:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,0,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy 1,5,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%;
- 5) w zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §14 ust. 6;
- 6) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §15 niniejszej uchwały;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od drogi wewnętrznej;
- 8) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin);
- 9) obsługa komunikacyjna terenu – z drogi publicznej na terenie sąsiedniej gminy za pośrednictwem wyznaczonej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 3KDW.

Rozdział 4 PRZEPISY KOŃCOWE

§ 22.

Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) w wysokości 20% dla terenów oznaczonych symbolami: MN; RM;
- 2) w wysokości 30% dla terenów oznaczonych symbolami: U; U,US; P,U;
- 3) w wysokości 0,1% dla pozostałych terenów objętych zmianą planu.

§ 23. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie zmiany planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia zmiany planu.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dzierzkowice.

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

**Przewodniczący
Rady Gminy Dzierzkowice**

Załącznik Nr 11
do Uchwały Nr
Rady Gminy Dzierzkowice
z dnia roku

**ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY GMINY DZIERZKOWICE**

**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego gminy Dzierzkowice – etap II**

Przewodniczący Rady

Załącznik Nr 12
do Uchwały Nr
Rady Gminy Dzierzkowice
z dnia roku

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

Przewodniczący Rady

Załącznik Nr 13
do Uchwały Nr
Rady Gminy Dzierzkowice
z dnia roku

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)

Przewodniczący Rady