



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 21 października 2024 r.

Poz. 4983

UCHWAŁA NR V/25/2024 RADY GMINY JEZIORZANY

z dnia 13 września 2024 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jeziorzany – I 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. 609 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 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXIV/120/2020 Rady Gminy Jeziorzany z dnia 15 grudnia 2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jeziorzany, Rada Gminy Jeziorzany uchwala, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jeziorzany – I etap, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeziorzany”, zatwierdzonego uchwałą Nr XXIV/118/2020 Rady Gminy Jeziorzany, z dnia 15 grudnia 2020 r., Rada Gminy Jeziorzany uchwala zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jeziorzany – I etap, zwaną dalej zmianą planu.

Rozdział 1.

PRZEPISY OGÓLNE

§ 2. 1. Uchwala się I etap zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jeziorzany, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVIII/104/2001 Rady Gminy w Jeziorzanach z dnia 25 października 2001 r.

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o planie, należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jeziorzany, zatwierdzony uchwałą Nr XXXVIII/104/2001 Rady Gminy w Jeziorzanach z dnia 25 października 2001 r.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załączniki od nr 1 do nr 20 – rysunki zmiany planu miejscowego, wykonane na kopii mapy w skali 1:1000, będące integralną częścią uchwały,
- 2) załącznik nr 21 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania,
- 3) załącznik nr 22 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu miejscowego,
- 4) załącznik nr 23 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne w formacie pliku GML.

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

5. Tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone są na rysunkach zmiany planu symbolami cyfrowo – literowymi odpowiadającymi funkcji ustanowionej przepisami uchwały.

6. Obowiązującymi ustaleniami zmiany planu są oznaczenia graficzne na rysunkach zmiany planu w granicach obszarów objętych zmianą planu:

- 1) granice obszaru objętego zmianą planu miejscowego,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) symbole literowe oraz numery terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oraz dróg,
- 5) stanowiska archeologiczne,
- 6) granice pasów technologicznych linii elektroenergetycznych,
- 7) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”,
- 8) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- 9) granice strefy sanitarnej cmentarza.

7. Oznaczenia graficzne nie wymienione w ust. 6 mają charakter informacyjny.

8. W granicach zmiany planu miejscowego ustala się następujące tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami MN,
- 2) tereny zabudowy zagrodowej – oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami RM,
- 3) tereny zabudowy letniskowej – oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami ML,
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej – oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami MN,U,
- 5) tereny zabudowy usługowej – oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami U,
- 6) tereny lokalizacji urządzeń do wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych – oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami EN,
- 7) tereny dolesień – oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami RL,
- 8) tereny dróg publicznych – oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami KD-G(D),
- 9) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunkach planu symbolami KDW.

§ 3. 1. Ilekcrc w treści uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Jeziorzany w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jeziorzany – I etap,
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem o określonym w zmianie planu przeznaczeniu podstawowym lub wielofunkcyjnym;
- 3) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć granice ustalone w planie, oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które je uzupełniają;
- 7) 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;
- 8) adaptacji – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącego stanu albo istniejącej funkcji lub przystosowanie, dostosowanie, dopasowanie, istniejącego zagospodarowania do funkcji z zakresu przeznaczenia podstawowego, wielofunkcyjnego lub dopuszczalnego;

9) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania budynków od drogi, granicy działki, innych obiektów lub terenów, bez uwzględniania: gzymsów, okapów i nadwieszów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków.

2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniami wykonawczymi do ustawy, a w następnej kolejności zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego oraz ograniczenia w użytkowaniu w zakresie układu funkcjonalno - przestrzennego poprzez podział obszaru objętego zmianą planu na tereny, w ramach których obowiązują określone zasady zagospodarowania, zawarte w ustaleniach szczegółowych.

2. Tereny, których istniejące przeznaczenie nie jest zgodne z ustaleniami zmiany planu, mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy – do czasu ich zagospodarowania zgodnego z uchwałą.

3. W granicach zmiany planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza placu budowy.

4. Zakazuje się wprowadzania funkcji i zagospodarowania terenu innych niż określone w niniejszej uchwale.

5. Przy realizacji ustaleń zmiany planu należy uwzględnić potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa określone w przepisach odrębnych.

6. Dla budynków które częściowo lub w całości znajdują się pomiędzy wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenu, dopuszcza się ich adaptację z prawem do remontów, modernizacji, przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy pod warunkiem nie zmniejszania odległości budynku od krawędzi jezdni dróg.

7. 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.

8. 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.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Obszary objęte zmianą planu położone są w obrębie jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP): RW20001924999, RW20001724949, RW200017249529, RW20001724934, RW200019249299, RW200017249169, RW200017249329, Wieprz od Tyśmienicy do ujścia – RW20001924999, Dopływ I spod Anielówki – RW20001724934, Minina od Ciemięgi do ujścia - RW200019249299, Struga – RW200017249329, Rów A Zakalew-Jeziorzany - RW200017249169 i jednolitych części wód podziemnych (JCWPd): JCWPd nr 75 – PLGW 200075, w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 115 oraz w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska.

2. Zagospodarowanie terenów objętych planem podporządkowuje się:

1) wymogom ochrony, których celem jest osiągnięcie co najmniej dobrego stanu ekologicznego oraz utrzymanie co najmniej dobrego stanu chemicznego dla JCWP: RW20001924999, RW20001724949, RW200017249529, RW20001724934, RW200019249299, RW200017249169, RW200017249329, Wieprz od Tyśmienicy do ujścia – RW20001924999, Dopływ I spod Anielówki – RW20001724934, Minina od Ciemięgi do ujścia - RW200019249299, Struga – RW200017249329, Rów A Zakalew-Jeziorzany - RW200017249169 (stan dobry, cele środowiskowe niezagrażone);

2) wymogom ochrony, których celem jest utrzymanie dobrego stanu ekologicznego dla JCWPd JCWPd nr 75 – PLGW 200075 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 115 i Nr 406 (stan ilościowy i chemiczny dobry, cele środowiskowe niezagrażone).

3. W zakresie ochrony wód należy zapewnić warunki gwarantujące ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez zastosowanie rozwiązań zapobiegających ich zanieczyszczeniom.

4. Tereny B 1 RM, B 5 MN,U, H 1a ML, H 1b ML, H 2 RM, 15 KD-G(D), K 1 RM, K 2 RM, 16 KDW w całości położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 4 obowiązują ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów obszaru oraz zakazy zgodnie z aktem ustanawiającym Obszar Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”.

6. Dla terenów wymagających ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; nie ustala się dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenów nie wymagających ochrony przed hałasem.

7. Nakazuje się:

- 1) stosowanie dostępnych rozwiązań technicznych i technologicznych eliminujących zagrożenia dla środowiska gruntowo – wodnego i zdrowia ludzi,
- 2) zagospodarowanie w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 3) projektowane zagospodarowanie terenu nie może powodować przekroczeń standardów środowiskowych, w szczególności w zakresie poziomu hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, wód i ziemi, zgodnie z obowiązującymi normami i wymaganiami określonymi przepisami prawa.

8. Przy budowie, remoncie, modernizacji, przebudowie, rozbudowie i nadbudowie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy realizować skuteczne zabezpieczenia przed uciążliwościami płynącymi od ruchu odbywającego się na drogach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem realizacji infrastruktury komunikacyjnej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz inwestycji dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Prowadzenie w obrębie wyznaczonych stanowisk archeologicznych prac ziemnych, realizacja zamierzeń inwestycyjnych, którym towarzyszą prace ziemne oraz przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu wymagają zachowania procedur wynikających z przepisów odrębnych.

2. Jeżeli zostanie znaleziony przedmiot na terenach objętych niniejszą uchwałą co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, wówczas mają zastosowanie przepisy odrębne.

3. Ze względu na brak występowania dóbr kultury współczesnej w terenach objętych planem, nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

§ 7. 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. Obiekty budowlane nie będące budynkami należy lokalizować w odległościach od dróg nie mniejszych, niż wynikające z odrębnych przepisów.

3. Kształtowanie zieleni wysokiej i średniej na terenach przeznaczonych pod zabudowę powinno uwzględniać walory krajobrazowe obszaru.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze objętym zmianą planu miejscowego nie występują obszary przestrzeni publicznej określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

2. Ustala się zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) podstawowe elementy przestrzeni publicznej stanowią drogi publiczne;
- 2) obowiązuje zagospodarowanie terenów i kształtowanie nawierzchni dróg i chodników w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych;

- 3) w projektach zagospodarowania terenów przestrzeni publicznych należy uwzględniać elementy zieleni niskiej i wysokiej.

§ 9. Granice i sposoby 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.

1. Dla części terenu H 1 ML, który według rysunku zmiany planu położony jest w granicach obszarów 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 przepisami odrębnymi.

2. Teren J 7 U w całości położony jest w obrębie udokumentowanego złoża surowców ceramiki ilastej „Przytoczno” – nr 2123. Dopuszczalne jest wydobycie kopaliny w obrębie złoża zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszej uchwale i pod warunkiem przeprowadzenia rekultywacji w taki sposób, aby możliwe było zagospodarowanie terenów zgodnie z ustalonym w uchwale przeznaczeniem. Na wydobycie kopaliny należy uzyskać koncesję zgodnie z odrębnymi przepisami.

3. Nie ustala się zasad ochrony dotyczących terenów i obszarów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, z uwagi na brak występowania w granicach terenów objętych zmianą planu miejscowego.

§ 10. Zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu miejscowego.

1. Podziału lub scalenia i podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi.

2. W przypadku scalania i podziału nieruchomości należy przyjąć, z zastrzeżeniem ust. 5, następujące minimalne powierzchnie i szerokości frontów nowo wydzielanych działek:

- 1) 1000 m² przy szerokości frontu nie mniejszej niż 16 m w terenach oznaczonych symbolami MN;
- 2) 1500 m² przy szerokości frontu nie mniejszej niż 18 m w terenach oznaczonych symbolami MN,U; ML oraz U;
- 3) 2000 m² przy szerokości frontu nie mniejszej niż 20 m w terenach oznaczonych symbolami EN;

3. W przypadku scalania i podziału nieruchomości kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie powinien być mniejszy niż 60°.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) 2000 m² w terenach oznaczonych symbolami RM;
- 2) 1000 m² w terenach oznaczonych symbolami MN;
- 3) 1500 m² w terenach oznaczonych symbolami MN,U; ML oraz U;
- 4) 2000 m² w terenach oznaczonych symbolami EN.

5. Dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni działek, o których mowa w ust. 2 i 4 o nie więcej niż 20%.

6. Wydzielenie działek o mniejszej powierzchni lub szerokości frontu niż wynikające z ust. 2, 4 i 5 dopuszczalne jest w związku z wydzielaniem działek pod drogi, lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej lub w celu poprawy warunków zagospodarowania sąsiedniej nieruchomości.

7. Działki powstające 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 działki istniejące w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, które nie spełniają wymogów w zakresie minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek lub szerokości frontów, pozostają działkami budowlanymi.

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

1. Przy realizacji inwestycji na obszarach objętych zmianą planu należy uwzględnić warunki wynikające z przebiegu ciągów sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się pasy techniczne pod napowietrznymi liniami energetycznymi średniego napięcia o szerokości 15 m, po 7,5 m na każdą stronę od osi linii. Zabudowa w obszarach pasów technicznych pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi średniego napięcia jest możliwa pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych i norm oraz zachowania wszelkich wymogów dotyczących bezpieczeństwa zabudowy oraz linii elektroenergetycznej.

3. 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 technicznym.

4. W terenach objętych zmianą planu miejscowego zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

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

1. Ustala się przebieg dróg wewnętrznych:

- 1 KDW w obrębie ewidencyjnym Stoczek, w sposób przedstawiony na załączniku graficznym nr 1,
- 2 KDW w obrębie ewidencyjnym Krępa, w sposób przedstawiony na załączniku graficznym nr 5,
- 3 KDW w obrębie ewidencyjnym Krępa, w sposób przedstawiony na załączniku graficznym nr 7,
- 4 KDW w obrębie ewidencyjnym Krępa, w sposób przedstawiony na załączniku graficznym nr 8,
- 5 KDW w obrębie ewidencyjnym Krępa, w sposób przedstawiony na załączniku graficznym nr 9,
- 6 KDW, 7 KDW i 8 KDW w obrębie ewidencyjnym Przytoczno, w sposób przedstawiony na załączniku graficznym nr 12,

16 KDW w obrębie ewidencyjnym Skrawki, w sposób przedstawiony na załączniku graficznym nr 20,
o następujących parametrach:

1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;

2) szerokość:

- a) dróg 1 KDW, 2 KDW, 3 KDW, 4 KDW, 7 KDW, 8 KDW – 6 m, zgodnie z załącznikiem graficznym,
- b) drogi 5 KDW – 5 m, zgodnie z załącznikiem graficznym,
- c) drogi 6 KDW – 8 m, zgodnie z załącznikiem graficznym,
- d) drogi 16 KDW – 7 m, zgodnie z załącznikiem graficznym;

3) dopuszcza się utwardzenie nawierzchni dróg wewnętrznych oraz przy zachowaniu bezpieczeństwa ruchu, lokalizację urządzeń związanych z eksploatacją drogi oraz lokalizację sieci infrastruktury technicznej;

4) dostępność dróg nieograniczona;

5) w obrębie drogi 2 KDW znajduje się stanowisko archeologiczne – obowiązuje przestrzeganie w szczególności ustaleń ogólnych, zawartych w § 6 ust. 3.

2. Ustala się przebieg dróg gminnych:

- 13 KD-G(D) w obrębie ewidencyjnym Przytoczno, w sposób przedstawiony na załączniku graficznym nr 15,
 - 15 KD-G(D) w obrębie ewidencyjnym Jeziorzany, w sposób przedstawiony na załączniku graficznym nr 17,
- o następujących parametrach:

1) przeznaczenie podstawowe: droga gminna klasy „D” - dojazdowa;

2) szerokość:

- a) drogi 13 KD-G(D) – 10 m, zgodnie z załącznikiem graficznym,

- b) drogi 15 KD-G(D) – 15 m, z poszerzeniem do 20 m w rejonie placu nawrotowego, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 3) dopuszcza się utwardzenie nawierzchni dróg gminnych oraz przy zachowaniu bezpieczeństwa ruchu, lokalizację urządzeń związanych z eksploatacją drogi oraz lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 4) dostępność dróg nieograniczona;
- 5) w obrębie drogi 15 KD-G(D) znajduje się stanowisko archeologiczne – obowiązuje przestrzeganie w szczególności ustaleń ogólnych, zawartych w § 6 ust. 3.

3. 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 ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 6.

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

1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych, z gminnych systemów wodociągowych zasilanych z ujęć wód podziemnych, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 2) ustala się możliwość rozbudowy istniejących systemów wodociągowych w celu podłączenia nowej zabudowy;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie studni indywidualnych jako źródła poboru wody dla celów gospodarczych lub jako podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę dla zabudowy położonej poza zasięgiem istniejących sieci wodociągowych lub gdy brak jest technicznych możliwości podłączenia do zbiorczej sieci wodociągowej;
- 4) kolizje planowanych inwestycji z istniejącą infrastrukturą wodociagową należy usuwać w porozumieniu z zarządcą sieci;
- 5) dla infrastruktury wodociągowej należy uwzględnić pasy techniczne o szerokościach uwzględniających minimalne odległości przewodów od obiektów budowlanych i zieleni, wynikające z odrębnych przepisów.

2. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:

- 1) dopuszcza się do czasu pełnej realizacji systemów sieci kanalizacyjnej na terenach zabudowy stosowanie szczelnych zbiorników i wywóz ścieków w sposób zorganizowany do oczyszczalni, dopuszcza się również możliwość realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków w terenach o odpowiednich warunkach gruntowo-wodnych;
- 2) obowiązek podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej po jej realizacji, dotyczy istniejącej zabudowy położonej w zasięgu sieci i będzie się odbywać na podstawie przepisów odrębnych, na warunkach określonych przez administratora sieci;
- 3) odprowadzanie wód opadowych na tereny nieutwardzone stanowiące naturalny odbiornik wód opadowych lub do systemów kanalizacji deszczowej.

3. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych kotłowni lub indywidualnych urządzeń grzewczych;
- 2) zaleca się, aby źródłem zaopatrzenia w ciepło były paliwa i źródła niskoemisyjne; niezbędna jest przy tym racjonalizacja systemów grzewczych w obiektach istniejących i nowo budowanych.

4. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z systemu gazowniczego, przy założeniu adaptacji, modernizacji i wymaganej rozbudowy układu przesyłowego;
- 2) podłączenie nowych odbiorców gazu do sieci średnioprężnej odbywać się będzie zgodnie z warunkami określonymi przez administratora sieci;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową i zarządcą drogi,

- 4) dopuszcza się wykorzystanie indywidualnych systemów zaopatrzenia w gaz dla zabudowy położonej poza zasięgiem istniejących sieci gazowych lub gdy brak jest technicznych możliwości podłączenia do zbiorczej sieci gazowej.

5. Gospodarka odpadami:

- 1) usuwanie odpadów odbywać się będzie zgodnie z „Regulaminem utrzymania czystości i porządku gminy Jeziorzany” i przepisami odrębnymi.

6. Elektroenergetyka:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się poprzez system sieci średniego napięcia 15 kV w wykonaniu napowietrznym i kablowym;
- 2) zasilanie zabudowy odbywać się będzie ze słupowych stacji transformatorowych 15/04 kV z możliwością zastosowania również stacji wewnątrzowych;
- 3) lokalizacja zabudowy w odległościach mniejszych niż 7,5 m od linii elektroenergetycznych średniego napięcia jest możliwa pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych i norm oraz zachowania wszelkich wymogów dotyczących bezpieczeństwa zabudowy oraz linii elektroenergetycznej; minimalne odległości obiektów budowlanych od linii niskiego napięcia przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi i polskimi normami;
- 4) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych, w tym przebudowę linii napowietrznych na kablowe oraz instalowanie transformatorów o większej mocy;
- 5) dopuszcza się przebudowę (przełożenie) lub skablowanie sieci elektroenergetycznej z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 6) w przypadku pojawienia się nowych odbiorców energii elektrycznej dopuszcza się lokalizację dodatkowych stacji transformatorowych słupowych lub wewnątrzowych oraz linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia poza miejscami wyznaczonymi na rysunkach zmiany planu; stacje transformatorowe wewnątrzowe należy lokalizować na terenie z dostępem do drogi publicznej oraz możliwością dojazdu ciężkiego sprzętu; dopuszcza się budowę stacji w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki;
- 7) dla linii kablowych średniego napięcia ustala się pasy techniczne o szerokości 2,0 m, a dla linii kablowych niskiego napięcia ustala się pasy techniczne o szerokości 1,0 m;
- 8) linie elektroenergetyczne należy projektować i wykonywać w sposób zapewniający zachowanie walorów krajobrazowych środowiska oraz ochronę środowiska przed szkodliwym oddziaływaniem;
- 9) nowe linie elektroenergetyczne niskiego napięcia realizować jako kablowe lub napowietrzne.

7. Telekomunikacja:

- 1) obsługa terenu w zakresie telekomunikacji - z istniejących i projektowanych urządzeń i sieci telekomunikacyjnych w układzie przewodowym i bezprzewodowym;
- 2) przyłącza stałe do poszczególnych obiektów należy wykonać jako kablowe w kanalizacji lub doziemne;
- 3) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci i urządzeń telekomunikacyjnych przy zachowaniu warunków zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

8. 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 obiektami i sieciami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania terenu.

9. Na terenach objętych zmianą planu dopuszcza się przebudowę sieci infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób, który nie wykluczy możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w zmianie planu.

10. Obowiązuje zapewnienie prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracji wodnych. W przypadku kolizji planowanego zagospodarowania z urządzeniami melioracyjnymi należy systemowo rozwiązać sprawę przebudowy urządzeń melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi, bez szkody dla terenów, którym służy system melioracyjny.

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

Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 15. Stoczek.

1. Dla terenu A 1 RM w obrębie ewidencyjnym Stoczek, przedstawionego na załączniku graficznym nr 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie niewymagającym uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- 3) adaptacja istniejącej zabudowy siedliskowej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, dopuszcza się realizację nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych w siedliskach zagrodowych, stare budynki przeznaczają się do rozbioru lub adaptacji do czasu zużycia technicznego,
- 4) ustala się lokalizację nowych siedlisk zagrodowych na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego w jednym siedlisku,
- 5) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- 6) dachy o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia do 45°, zastosowanie innej formy dachu w budynku wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 7) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu,
- 8) wysokość zabudowy do 9,5 m od poziomu terenu do kalenicy lub najwyżej położonej krawędzi dachu,
- 9) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 10) dopuszcza się zabudowę do 50% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m² i 200 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %,
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1,0;
- 12) nieprzekraczalna linia zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi wewnętrznej;
- 13) zapewnienie w obrębie własnego terenu miejsc parkingowych lub miejsc w garażu w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe lub miejsce w garażu;
- 14) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej;
- 15) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25% powierzchni działki;
- 16) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 17) zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu;
- 18) obsługę komunikacyjną z drogi gminnej za pośrednictwem wyznaczonej drogi wewnętrznej.

2. Dla terenów:

A 2 RL w obrębie ewidencyjnym Stoczek, przedstawionego na załączniku graficznym nr 2,

A 3 RL w obrębie ewidencyjnym Stoczek, przedstawionego na załączniku graficznym nr 3,

ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dolesień;
- 2) zalesienie terenu rodzimymi gatunkami i odmianami drzew;
- 3) zakaz lokalizacji zabudowy.

§ 16. Krępa.

1. Dla terenów:

B 1 RM w obrębie ewidencyjnym Krępa, przedstawionego na załączniku graficznym nr 4,

B 2 RM i B 3 RM w obrębie ewidencyjnym Krępa, przedstawionych na załączniku graficznym nr 5,

ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie niewymagającym uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- 3) adaptacja istniejącej zabudowy siedliskowej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, dopuszcza się realizację nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych w siedliskach zagrodowych, stare budynki przeznaczają się do rozbioru lub adaptacji do czasu zużycia technicznego,
- 4) ustala się lokalizację nowych siedlisk zagrodowych na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego w jednym siedlisku,
- 5) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku zmiany planu,
- 6) dachy o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia do 45°, zastosowanie innej formy dachu w budynku wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 7) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu,
- 8) wysokość zabudowy do 9,5 m od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższej położonej krawędzi dachu,
- 9) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 10) dopuszcza się zabudowę do 50% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m² i 200 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %,
- 11) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1,0;
- 12) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) dla terenu B 1 RM – 15,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi krajowej,
 - b) dla terenu B 2 RM – 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu do strony drogi wewnętrznej,
 - c) dla terenu B 3 RM – 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi krajowej oraz 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi wewnętrznej;
- 13) zapewnienie w obrębie własnego terenu miejsc parkingowych lub miejsc w garażu w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe lub miejsce w garażu;

- 14) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej;
- 15) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25% powierzchni działki;
- 16) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 17) zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu;
- 18) obsługę komunikacyjną terenu B 1 RM z jezdni dodatkowej położonej w pasie drogowym drogi krajowej, a terenów B 2 RM i B 3 RM z drogi krajowej za pośrednictwem wyznaczonej drogi wewnętrznej;
- 19) teren B 1 RM położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza” - obowiązuje przestrzeganie w szczególności ustaleń ogólnych, zawartych w § 5 ust. 5;
- 20) w obrębie terenu B 2 RM znajduje się stanowisko archeologiczne – obowiązuje przestrzeganie w szczególności ustaleń ogólnych, zawartych w § 6 ust. 3.

2. Dla terenu B 4 U w obrębie ewidencyjnym Krępa, przedstawionego na załączniku graficznym nr 5, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
- 2) ustala się realizację nowej zabudowy usługowej na wydzielonych działkach,
- 3) dopuszcza się wyłącznie usługi które nie kwalifikują się, zgodnie z przepisami odrębnymi, do przedsięwzięć, które mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, obowiązującymi na dzień uchwalenia zmiany planu,
- 4) dopuszcza się, wyłącznie jako uzupełnienie funkcji podstawowej, lokalizację budynku mieszkalnego dla właściciela, spełniającego parametry i wskaźniki ustalone dla zabudowy oraz zagospodarowania działki;
- 5) dachy o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia do 45°, zastosowanie innej formy dachu w budynku wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 6) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu,
- 7) wysokość zabudowy do 9,5 m od poziomu terenu do kalenicy lub najwyżej położonej krawędzi dachu,
- 8) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 9) dopuszcza się zabudowę do 65% powierzchni działki;
- 10) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1,3;
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy – 15,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi krajowej oraz 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi wewnętrznej;
- 12) zapewnienie w obrębie własnego terenu miejsc parkingowych lub miejsc w garażu w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania – nie mniej niż 1 ogólnodostępne miejsce parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, w tym co najmniej 1 miejsce dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 6;
- 13) dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej;
- 14) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 20% powierzchni działki;
- 15) nie ustala się dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 16) zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu;
- 17) obsługę komunikacyjną terenu z drogi krajowej za pośrednictwem wyznaczonej drogi wewnętrznej;
- 18) w obrębie terenu znajduje się stanowisko archeologiczne – obowiązuje przestrzeganie w szczególności ustaleń ogólnych, zawartych w § 6 ust. 3.

3. Dla terenu B 5 MN,U w obrębie ewidencyjnym Krępa, przedstawionego na załączniku graficznym nr 6, ustala się:

- 1) przeznaczenie wielofunkcyjne: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 2) ustala się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej na wydzielonych działkach;
- 3) dopuszcza się wyłącznie usługi które nie kwalifikują się, zgodnie z przepisami odrębnymi, do przedsięwzięć, które mogą potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, obowiązującymi na dzień uchwalenia zmiany planu,
- 4) dachy o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia do 45°, zastosowanie innej formy dachu w budynku wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 5) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomemu terenu,
- 6) wysokość zabudowy do 9,5 m od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższej położonej krawędzi dachu,
- 7) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 8) dopuszcza się zabudowę do 65% powierzchni działki;
- 9) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1,3;
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy – 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi krajowej;
- 11) zapewnienie w obrębie własnego terenu miejsc parkingowych lub miejsc w garażu w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe lub miejsce w garażu dla budynku mieszkalnego i nie mniej niż 1 ogólnodostępne miejsce parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, w tym co najmniej 1 miejsce dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 6;
- 12) dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej;
- 13) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 20% powierzchni działki;
- 14) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 15) zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu;
- 16) obsługę komunikacyjną terenu z jezdni dodatkowej zlokalizowanej w pasie drogowym drogi krajowej;
- 17) teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza” – obowiązuje przestrzeganie w szczególności ustaleń ogólnych, zawartych w § 5 ust. 5;
- 18) w obrębie terenu znajduje się stanowisko archeologiczne – obowiązuje przestrzeganie w szczególności ustaleń ogólnych, zawartych w § 6 ust. 3.

4. Dla terenów B 6 RM i B 7 RM w obrębie ewidencyjnym Krępa, przedstawionych na załączniku graficznym nr 7, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie niewymagającym uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- 3) adaptacja istniejącej zabudowy siedliskowej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, dopuszcza się realizację nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych w siedliskach zagrodowych, stare budynki przeznacza się do rozbioru lub adaptacji do czasu zużycia technicznego,
- 4) ustala się lokalizację nowych siedlisk zagrodowych na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego w jednym siedlisku,

- 5) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku zmiany planu,
 - 6) dachy o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia do 45°, zastosowanie innej formy dachu w budynku wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
 - 7) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu,
 - 8) wysokość zabudowy do 9,5 m od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższej położonej krawędzi dachu,
 - 9) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
 - 10) dopuszcza się zabudowę do 50% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m² i 200 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %,
 - 11) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1,0;
 - 12) nieprzekraczalne linie zabudowy – 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu do strony drogi wewnętrznej;
 - 13) zapewnienie w obrębie własnego terenu miejsc parkingowych lub miejsc w garażu w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe lub miejsce w garażu;
 - 14) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej;
 - 15) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25% powierzchni działki;
 - 16) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 17) zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu;
 - 18) obsługę komunikacyjną terenów z drogi gminnej za pośrednictwem wyznaczonej drogi wewnętrznej;
 - 19) w obrębie terenu B 7 RM znajduje się stanowisko archeologiczne – obowiązuje przestrzeganie w szczególności ustaleń ogólnych, zawartych w § 6 ust. 3.
5. Dla terenu B 8 EN w obrębie ewidencyjnym Krępa, przedstawionego na załączniku graficznym nr 7, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów i urządzeń do wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW – elektrownia fotowoltaiczna;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – zaplecze infrastruktury technicznej;
 - 3) granice strefy ochronnej elektrowni fotowoltaicznej zawierają się w granicach wskazanego terenu EN;
 - 4) udział powierzchni paneli fotowoltaicznych maksymalnie do 85 % powierzchni terenu;
 - 5) dopuszcza się realizację magazynów energii oraz stacji transformatorowych, a w przypadku realizacji budynku gospodarczego, magazynów energii lub wewnętrznej stacji transformatorowej obowiązuje:
 - a) maksymalna wysokość budynku – 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 5,0 m do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu od poziomu terenu,
 - b) dach budynku o nachyleniu do 45°,
 - c) posadowienie parteru do 1 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku,
 - 6) w granicach własności należy zagwarantować miejsca do parkowania w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zagospodarowania – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe;
 - 7) nie ustala się nieprzekraczalnych linii zabudowy;

- 8) nie ustala się wymagań architektonicznych w stosunku do obiektów, których formy wynikają z wymagań technologicznych;
- 9) przy budowie obiektów i urządzeń do wytwarzania energii, należy zastosować nowoczesne rozwiązania techniczne i technologiczne spełniające najwyższe standardy jakości;
- 10) obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej;
- 11) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 10% powierzchni biologicznie czynnej;
- 12) dopuszcza się przebieg sieci oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

6. Dla terenu:

B 9 RM w obrębie ewidencyjnym Krępa, przedstawionego na załączniku graficznym nr 8,

B 10 RM w obrębie ewidencyjnym Krępa, przedstawionego na załączniku graficznym nr 9,

ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie niewymagającym uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- 3) adaptacja istniejącej zabudowy siedliskowej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, dopuszcza się realizację nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych w siedliskach zagrodowych, stare budynki przeznaczają się do rozbioru lub adaptacji do czasu zużycia technicznego,
- 4) ustala się lokalizację nowych siedlisk zagrodowych na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego w jednym siedlisku,
- 5) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku zmiany planu,
- 6) dachy o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia do 45°, zastosowanie innej formy dachu w budynku wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 7) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu,
- 8) wysokość zabudowy do 9,5 m od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższej położonej krawędzi dachu,
- 9) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 10) dopuszcza się zabudowę do 50% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m² i 200 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %,
- 11) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1,0;
- 12) nie ustala się nieprzekraczalnych linii zabudowy dla terenów B 9 RM i B 10 RM;
- 13) zapewnienie w obrębie własnego terenu miejsc parkingowych lub miejsc w garażu w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe lub miejsce w garażu;
- 14) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej;
- 15) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25% powierzchni działki;
- 16) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 17) zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu;

18) obsługę komunikacyjną terenów z dróg gminnych za pośrednictwem wyznaczonych dróg wewnętrznych.

§ 17. Walentynów.

1. Dla terenu D 1 RM w obrębie ewidencyjnym Walentynów, przedstawionego na załączniku graficznym nr 10, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie niewymagającym uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- 3) adaptacja istniejącej zabudowy siedliskowej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, dopuszcza się realizację nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych w siedliskach zagrodowych, stare budynki przeznaczają się do rozbioru lub adaptacji do czasu zużycia technicznego,
- 4) ustala się lokalizację nowych siedlisk zagrodowych na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego w jednym siedlisku,
- 5) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku zmiany planu,
- 6) dachy o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia do 45°, zastosowanie innej formy dachu w budynku wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 7) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu,
- 8) wysokość zabudowy do 9,5 m od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższej położonej krawędzi dachu,
- 9) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 10) dopuszcza się zabudowę do 50% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m² i 200 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %,
- 11) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1,0;
- 12) nieprzekraczalna linia zabudowy – 15,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi powiatowej;
- 13) zapewnienie w obrębie własnego terenu miejsc parkingowych lub miejsc w garażu w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe lub miejsce w garażu;
- 14) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej;
- 15) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25% powierzchni działki;
- 16) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 17) zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu;
- 18) obsługę komunikacyjną terenu z drogi powiatowej.

2. Dla terenu D 2 RL w obrębie ewidencyjnym Walentynów, przedstawionego na załączniku graficznym nr 11, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dolesień;
- 2) zalesienie terenu rodzimymi gatunkami i odmianami drzew;
- 3) zakaz lokalizacji zabudowy.

§ 18. Przytoczno.

1. Dla terenów G 1 MN, G 2 MN i G 3 MN w obrębie ewidencyjnym Przytoczno, przedstawionego na załączniku graficznym nr 12, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: tereny zabudowy usługowej;
- 3) ustala się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na jednej działce,
- 4) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku zmiany planu,
- 5) realizacja nieuciążliwych usług podstawowych, jest dopuszczalna pod warunkiem, że nie spowoduje to kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem działek sąsiednich,
- 6) dachy o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia do 45°, zastosowanie innej formy dachu w budynku wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 7) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu,
- 8) wysokość zabudowy do 9,5 m od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższej położonej krawędzi dachu,
- 9) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 10) dopuszcza się zabudowę do 40% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m² i 200 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %.
- 11) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,8;
- 12) nieprzekraczalne linie zabudowy
 - a) dla terenów G 1 MN i G 2 MN – 12,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi powiatowej oraz 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi gminnej,
 - b) dla terenu G 3 MN – 12,0 m od linii rozgraniczającej terenu do strony drogi powiatowej;
- 13) zapewnienie w obrębie własnego terenu miejsc parkingowych lub miejsc w garażu w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe lub miejsce w garażu dla budynku mieszkalnego i nie mniej niż 1 ogólnodostępne miejsce parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, w tym co najmniej 1 miejsce dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 6;
- 14) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej;
- 15) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 35% powierzchni działki;
- 16) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 17) zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu;
- 18) obsługę komunikacyjną terenów G 1 MN i G 2 MN z drogi powiatowej lub gminnej, a terenu G 3 MN z drogi powiatowej.

2. Dla terenów G 4a EN, G 4b EN, G 5 EN i G 6 EN w obrębie ewidencyjnym Przytoczno, przedstawionych na załączniku graficznym nr 12, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów i urządzeń do wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW – elektrownia fotowoltaiczna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zaplecze infrastruktury technicznej;

- 3) granice strefy ochronnej elektrowni fotowoltaicznej zawierają się w granicach wskazanego terenu EN;
- 4) udział powierzchni paneli fotowoltaicznych maksymalnie do 85 % powierzchni terenu;
- 5) dopuszcza się realizację magazynów energii oraz stacji transformatorowych, a w przypadku realizacji budynku gospodarczego, magazynów energii lub wewnętrznej stacji transformatorowej obowiązuje:
 - a) maksymalna wysokość budynku – 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 5,0 m do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu od poziomu terenu,
 - b) dachy budynków o nachyleniu do 45°,
 - c) posadowienie parteru do 1 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku,
- 6) w granicach własności należy zagwarantować miejsca do parkowania w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zagospodarowania – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczającej tereny od strony dróg wewnętrznych;
- 8) nie ustala się wymagań architektonicznych w stosunku do obiektów, których formy wynikają z wymagań technologicznych;
- 9) przy budowie obiektów i urządzeń do wytwarzania energii, należy zastosować nowoczesne rozwiązania techniczne i technologiczne spełniające najwyższe standardy jakości;
- 10) obsługa komunikacyjna terenów z drogi powiatowej za pośrednictwem wyznaczonych dróg wewnętrznych;
- 11) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 10% powierzchni biologicznie czynnej;
- 12) dopuszcza się przebieg sieci oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;
- 13) w obrębie terenu G 4b EN znajduje się stanowisko archeologiczne – obowiązuje przestrzeganie w szczególności ustaleń ogólnych, zawartych w § 6 ust. 3.

3. Dla terenu G 7 MN,U w obrębie ewidencyjnym Przytoczno, przedstawionego na załączniku graficznym nr 13, ustala się:

- 1) przeznaczenie wielofunkcyjne: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 2) ustala się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej na wydzielonych działkach;
- 3) dopuszcza się wyłącznie usługi które nie kwalifikują się, zgodnie z przepisami odrębnymi, do przedsięwzięć, które mogą potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, obowiązującymi na dzień uchwalenia zmiany planu,
- 4) dachy o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia do 45°, zastosowanie innej formy dachu w budynku wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 5) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu,
- 6) wysokość zabudowy do 9,5 m od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższej położonej krawędzi dachu,
- 7) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 8) dopuszcza się zabudowę do 65% powierzchni działki;
- 9) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1,3;
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy – 12,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi powiatowej;
- 11) zapewnienie w obrębie własnego terenu miejsc parkingowych lub miejsc w garażu w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe lub miejsce w garażu dla budynku mieszkalnego i nie mniej niż 1 ogólnodostępne miejsce parkingowe na każde 100 m²

powierzchni użytkowej usług, w tym co najmniej 1 miejsce dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 6;

- 12) dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej;
- 13) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 20% powierzchni działki;
- 14) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 15) zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu;
- 16) obsługę komunikacyjną terenu z drogi powiatowej.

4. Dla terenu G 8 RM w obrębie ewidencyjnym Przytoczno, przedstawionego na załączniku graficznym nr 14, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie niewymagającym uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- 3) adaptacja istniejącej zabudowy siedliskowej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, dopuszcza się realizację nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych w siedliskach zagrodowych, stare budynki przeznaczają się do rozbiórki lub adaptacji do czasu zużycia technicznego,
- 4) ustala się lokalizację nowych siedlisk zagrodowych na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego w jednym siedlisku,
- 5) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku zmiany planu,
- 6) dachy o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia do 45°, zastosowanie innej formy dachu w budynku wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 7) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu,
- 8) wysokość zabudowy do 9,5 m od poziomu terenu do kalenicy lub najwyżej położonej krawędzi dachu,
- 9) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 10) dopuszcza się zabudowę do 50% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m² i 200 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %,
- 11) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1,0;
- 12) nieprzekraczalne linie zabudowy – 4,0 m od linii rozgraniczających terenu do strony dróg powiatowych;
- 13) zapewnienie w obrębie własnego terenu miejsc parkingowych lub miejsc w garażu w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe lub miejsce w garażu;
- 14) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej;
- 15) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25% powierzchni działki;
- 16) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 17) zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu;
- 18) obsługę komunikacyjną terenu z drogi powiatowej;

19) w obrębie terenu znajduje się stanowisko archeologiczne – obowiązuje przestrzeganie w szczególności ustaleń ogólnych, zawartych w § 6 ust. 3.

5. Dla terenu G 11 RM w obrębie ewidencyjnym Przytoczno, przedstawionego na załączniku graficznym nr 15, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie niewymagającym uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- 3) adaptacja istniejącej zabudowy siedliskowej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, dopuszcza się realizację nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych w siedliskach zagrodowych, stare budynki przeznacza się do rozbiórki lub adaptacji do czasu zużycia technicznego,
- 4) ustala się lokalizację nowych siedlisk zagrodowych na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego w jednym siedlisku,
- 5) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku zmiany planu,
- 6) dachy o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia do 45°, zastosowanie innej formy dachu w budynku wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 7) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu,
- 8) wysokość zabudowy do 9,5 m od poziomu terenu do kalenicy lub najwyżej położonej krawędzi dachu,
- 9) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 10) dopuszcza się zabudowę do 50% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m² i 200 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %,
- 11) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1,0;
- 12) nieprzekraczalna linia zabudowy – 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej oraz 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu do strony drogi gminnej;
- 13) przeważająca część terenu znajduje się w strefie od 50 do 150 m od granic cmentarza – obowiązuje podłączenie wszystkich budynków wymagających wody do wiejskiej sieci wodociągowej;
- 14) zapewnienie w obrębie własnego terenu miejsc parkingowych lub miejsc w garażu w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe lub miejsce w garażu;
- 15) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej;
- 16) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25% powierzchni działki;
- 17) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 18) zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu;
- 19) obsługę komunikacyjną terenu z drogi gminnej.

6. Dla terenów G 12 U i G 13 U w obrębie ewidencyjnym Przytoczno, przedstawionego na załączniku graficznym nr 15, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
- 2) ustala się realizację nowej zabudowy usługowej na wydzielonych działkach,

- 3) dopuszcza się wyłącznie usługi które nie kwalifikują się, zgodnie z przepisami odrębnymi, do przedsięwzięć, które mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, obowiązującymi na dzień uchwalenia zmiany planu,
- 4) dopuszcza się, wyłącznie jako uzupełnienie funkcji podstawowej, lokalizację budynku mieszkalnego dla właściciela, spełniającego parametry i wskaźniki ustalone dla zabudowy oraz zagospodarowania działki;
- 5) dachy o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia do 45°, zastosowanie innej formy dachu w budynku wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 6) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu,
- 7) wysokość zabudowy do 9,5 m od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższej położonej krawędzi dachu,
- 8) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 9) dopuszcza się zabudowę do 65% powierzchni działki;
- 10) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1,3;
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy – 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi gminnej;
- 12) w tych częściach terenów, które znajdują się w odległości od 50 do 150 m od granic cmentarza, obowiązuje podłączenie wszystkich budynków wymagających wody do wiejskiej sieci wodociągowej, a w tych częściach terenów, które położone są w odległości mniejszej niż 50 m od granic cmentarza zakazuje się lokalizacji budynków wymagających wody;
- 13) zapewnienie w obrębie własnego terenu miejsc parkingowych lub miejsc w garażu w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania – nie mniej niż 1 ogólnodostępne miejsce parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, w tym co najmniej 1 miejsce dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 6;
- 14) dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej;
- 15) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 20% powierzchni działki;
- 16) nie ustala się dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 17) zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu;
- 18) obsługę komunikacyjną terenu z drogi gminnej.

§ 19. Jeziorzany.

1. Dla terenów H 1a ML i H 1b ML w obrębie ewidencyjnym Jeziorzany, przedstawionego na załączniku graficznym nr 17, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy letniskowej;
- 2) ustala się realizację nowej zabudowy letniskowej na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku rekreacji indywidualnej na jednej działce,
- 3) budynki rekreacji indywidualnej na działkach sytuować od strony drogi przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku zmiany planu,
- 4) dachy o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia do 45°, zastosowanie innej formy dachu w budynku wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 5) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu,
- 6) wysokość zabudowy do 9,5 m od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższej położonej krawędzi dachu,

- 7) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
 - 8) dopuszcza się zabudowę do 30% powierzchni działki;
 - 9) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,6;
 - 10) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) dla terenu H 1a ML – 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi gminnej,
 - b) dla terenu H 1b ML – 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi gminnej, a od strony obszarów zagrożenia powodziowego zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 11) zapewnienie w obrębie własnego terenu miejsc parkingowych lub miejsc w garażu w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe lub miejsce w garażu;
 - 12) na terenach zabudowy letniskowej dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej;
 - 13) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 50% powierzchni działki;
 - 14) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 15) zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu;
 - 16) obsługę komunikacyjną terenu z drogi gminnej;
 - 17) teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza” – obowiązuje przestrzeganie w szczególności ustaleń ogólnych, zawartych w § 5 ust. 5;
 - 18) w obrębie terenów znajdują się stanowiska archeologiczne – obowiązuje przestrzeganie w szczególności ustaleń ogólnych, zawartych w § 6 ust. 3;
 - 19) teren H 1b ML częściowo położony w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązuje przestrzeganie w szczególności ustaleń ogólnych zawartych w § 9 ust. 1.
2. Dla terenu H 2 RM w obrębie ewidencyjnym Jeziorzany, przedstawionego na załączniku graficznym nr 17, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie niewymagającym uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
 - 3) adaptacja istniejącej zabudowy siedliskowej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, dopuszcza się realizację nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych w siedliskach zagrodowych, stare budynki przeznacza się do rozbioru lub adaptacji do czasu zużycia technicznego,
 - 4) ustala się lokalizację nowych siedlisk zagrodowych na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego w jednym siedlisku,
 - 5) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku zmiany planu,
 - 6) dachy o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia do 45°, zastosowanie innej formy dachu w budynku wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
 - 7) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu,
 - 8) wysokość zabudowy do 9,5 m od poziomu terenu do kalenicy lub najwyżej położonej krawędzi dachu,
 - 9) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,

- 10) dopuszcza się zabudowę do 50% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m² i 200 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %;
- 11) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1,0;
- 12) nieprzekraczalna linia zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczających terenu do strony drogi gminnej;
- 13) zapewnienie w obrębie własnego terenu miejsc parkingowych lub miejsc w garażu w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe lub miejsce w garażu;
- 14) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej;
- 15) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25% powierzchni działki;
- 16) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 17) zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu;
- 18) obsługę komunikacyjną terenu z drogi gminnej;
- 19) teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza” – obowiązuje przestrzeganie w szczególności ustaleń ogólnych, zawartych w § 5 ust. 5.

§ 20. Nowiny Przytockie.

1. Dla terenów I 1 RL, I 2 RL oraz I 3 RL w obrębie ewidencyjnym Nowiny Przytockie, przedstawionych na załączniku graficznym nr 18, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dolesień;
- 2) zalesienie terenu rodzimymi gatunkami i odmianami drzew;
- 3) zakaz lokalizacji zabudowy.

§ 21. Przytoczno PGR.

1. Dla terenu J 7 U w obrębie ewidencyjnym Przytoczno PGR, przedstawionego na załączniku graficznym nr 16, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
- 2) ustala się realizację nowej zabudowy usługowej na wydzielonych działkach,
- 3) dopuszcza się wyłącznie usługi które nie kwalifikują się, zgodnie z przepisami odrębnymi, do przedsięwzięć, które mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, obowiązującymi na dzień uchwalenia zmiany planu,
- 4) dachy o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia do 45°, zastosowanie innej formy dachu w budynku wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 5) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu,
- 6) wysokość zabudowy do 9,5 m od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższej położonej krawędzi dachu,
- 7) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 8) dopuszcza się zabudowę do 65% powierzchni działki;
- 9) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1,3;
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od od linii rozgraniczających terenu od strony dróg gminnych;

- 11) zapewnienie w obrębie własnego terenu miejsc parkingowych lub miejsc w garażu w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania – nie mniej niż 1 ogólnodostępne miejsce parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, w tym co najmniej 1 miejsce dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 6, co najmniej 2 miejsca dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi od 7 do 15 lub co najmniej 3 miejsca dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 15;
- 12) dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej;
- 13) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 20% powierzchni działki;
- 14) nie ustala się dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 15) zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu;
- 16) obsługę komunikacyjną terenu z dróg gminnych;
- 17) teren położony jest w obrębie udokumentowanego złoża kopalin – obowiązuje w szczególności przestrzeganie ustaleń ogólnych, zawartych w § 9 ust. 2.

§ 22. Skrawki.

1. Dla terenu:

K 1 RM w obrębie ewidencyjnym Skrawki, przedstawionego na załączniku graficznym nr 19,

K 2 RM w obrębie ewidencyjnym Skrawki, przedstawionego na załączniku graficznym nr 20,

ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie niewymagającym uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- 3) adaptacja istniejącej zabudowy siedliskowej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, dopuszcza się realizację nowych obiektów mieszkalnych i gospodarczych w siedliskach zagrodowych, stare budynki przeznacza się do rozbioru lub adaptacji do czasu zużycia technicznego,
- 4) ustala się lokalizację nowych siedlisk zagrodowych na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego w jednym siedlisku,
- 5) budynki mieszkalne na działkach sytuować od strony dróg przy zachowaniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku zmiany planu,
- 6) dachy o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych i kącie nachylenia do 45°, zastosowanie innej formy dachu w budynku wymaga dostosowania jego architektury do otaczającego krajobrazu poprzez harmonijne wpisanie w otoczenie, np. poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, kolorystyki, detali architektonicznych oraz kompozycji formy uwzględniającej takie wymagania,
- 7) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu,
- 8) wysokość zabudowy do 9,5 m od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższej położonej krawędzi dachu,
- 9) formy architektoniczne budynków w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, charakteru istniejącej zabudowy i cech otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem standardów i wymagań współczesnych technik budowlanych,
- 10) dopuszcza się zabudowę do 50% powierzchni działki; przy czym powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych nie powinna być większa od 180 m² i 200 m² dla budynków z wbudowanym garażem, dla budynków parterowych dopuszcza się zwiększenie podanych powierzchni zabudowy o 25 %,
- 11) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1,0;
- 12) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) dla terenu K 1 RM – 12,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi powiatowej, a tylna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym,
- b) dla terenu K 2 RM – 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu do strony drogi wewnętrznej;
- 13) zapewnienie w obrębie własnego terenu miejsc parkingowych lub miejsc w garażu w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe lub miejsce w garażu;
- 14) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej;
- 15) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25% powierzchni działki;
- 16) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 17) zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu;
- 18) obsługę komunikacyjną terenu K 1 RM z drogi powiatowej, a terenu K 2 RM z drogi powiatowej za pośrednictwem wyznaczonej drogi wewnętrznej;
- 19) w obrębie drogi terenu K 1 RM znajduje się stanowisko archeologiczne – obowiązuje przestrzeganie w szczególności ustaleń ogólnych, zawartych w § 6 ust. 3;
- 20) tereny K 1 RM i K 2 RM położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza” – obowiązuje przestrzeganie w szczególności ustaleń ogólnych, zawartych w § 5 ust. 5.

Rozdział 3.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 23. 1. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały w odniesieniu do obszarów wyznaczonych na załącznikach graficznych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych numerami oraz symbolami literowymi, tracą moc wszystkie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jeziorzany, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVIII/104/2001 Rady Gminy w Jeziorzanach z dnia 25 października 2001 r.

2. Zachowuje moc uchwała Nr XXIV/120/2020 Rady Gminy Jeziorzany z dnia 15 grudnia 2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jeziorzany w obszarach, których nie obejmuje niniejsza uchwała w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jeziorzany – I etap.

§ 24. Dla terenów wyznaczonych na załącznikach graficznych ustala się stawki procentowe, na podstawie których określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu, w wysokości 0,1% - dla wszystkich terenów objętych zmianą planu.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jeziorzany.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Zbigniew Wesolowski