

UCHWAŁA NR XXXVII/205/2018
RADY GMINY OSTRÓWEK
z dnia 12 października 2018 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego w granicach miejscowości Leszkowice
w części dotyczącej jednostki strukturalnej S – wielofunkcyjnej strefy rozwoju
przedsiębiorczości wraz z jej sąsiedztwem**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXVI/150/2017 Rady Gminy Ostrówek z dnia 6 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w granicach miejscowości Leszkowice w części dotyczącej jednostki strukturalnej S – wielofunkcyjnej strefy rozwoju przedsiębiorczości wraz z jej sąsiedztwem, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ostrówek, przyjętej uchwałą Nr XV/72/2004 Rady Gminy Ostrówek z 25 września 2004 roku z późn. zm., Rada Gminy Ostrówek uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrówek dla obszaru położonego w granicach miejscowości Leszkowice w części dotyczącej jednostki strukturalnej S – wielofunkcyjnej strefy rozwoju przedsiębiorczości wraz z jej sąsiedztwem, zgodnie z załącznikiem graficznym, zwaną dalej planem.

§ 2

1. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) część graficzna – rysunek planu w skali 1:1000 (załącznik nr 1);
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3).

§ 3

Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

1. **przeznaczenie terenu** – funkcjonalne przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczonego symbolem;
2. **powierzchnia całkowita budynku** – suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzonych po obrysie zewnętrznym budynku. Do powierzchni całkowitej nie wlicza się przykładowo powierzchni loggii, balkonów, galerii, tarasów;
3. **powierzchnia zabudowy** - powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - 1) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię

terenu,

- 2) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 3) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany);
4. **minimalna powierzchnia biologicznie czynna** –wartość procentowa udziału terenu z nawierzchnią ziemną pokrytą roślinnością, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m² oraz wodę powierzchniową na tym terenie, w całkowitej powierzchni działki budowlanej;
5. **przepisy szczególne lub odrębne** – inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
6. **przeznaczenie podstawowe** –przeznaczenie, które przeważa na terenie działki budowlanej, siedliska, zakładu pracy lub innego wydzielonego terenu powiązanego funkcjonalnie;
7. **przeznaczenie dopuszczalne** – rodzaj przeznaczenia innego niż podstawowe, które zajmują nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej, siedliska, zakładu pracy lub innego wydzielonego terenu powiązanego funkcjonalnie z zastrzeżeniem, że zagospodarowanie związane z funkcją dopuszczalną, nie wykluczy zagospodarowania terenu, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym, przy czym za powierzchnię o dopuszczalnym przeznaczeniu rozumie się powierzchnię zajęta przez obiekty budowlane wraz z przekształconą powierzchnią niezbędną dla ich funkcjonowania;
8. **linia rozgraniczająca** - linia ciągła, wskazana na rysunku planu, wyznaczającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
9. **nieprzekraczalna linia zabudowy** - wyznaczona na rysunku planu linia określająca najmniejszą odległość usytuowania ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej terenu;
10. **zielen izolacyjna** – roślinność ukształtowana w sposób umożliwiający ograniczenie rozprzestrzeniania się hałasu i zanieczyszczeń;
11. **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;
12. **dach płaski** – dach o spadku połaci dachowych pod kątem nie większym niż 12°;
13. **dach stromy** - dach o spadku połaci dachowych pod kątem większym lub równym 12°, za dach stromy uważa się również dach mansardowy, w kształcie kopuły, kolebki itp.;
14. **wysokość zabudowy** – wysokość mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do kalenicy dachu lub górnej powierzchni najwyższej położonego stropodachu bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, o indywidualnych wysokościach sięgających do 3,0 m ponad nieprzekraczalną wysokość budynków.

§ 4

1. Tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami literowymi odpowiadającymi kategoriom funkcji urbanistycznych określonych w planie oraz numerami porządkowymi rozpoczynającymi się od nr S1.
2. 1,2,3...(cyfry arabskie) - oznaczają numer porządkowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.
3. U, P... - oznaczenia literowe terenów, określające ich funkcjonalne przeznaczenie odpowiadające kategoriom funkcji urbanistycznych.
4. Oznaczenia literowe terenów podwójne oznaczają, iż z uwagi na specyfikę terenu

przeważającą może być funkcja urbanistyczna oznaczona zarówno symbolem pierwszym jak i drugim - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

5. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) symbole oznaczające przeznaczenie terenu;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.
6. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu są elementami informacyjnymi, niebędącymi ustaleniami planu.

§ 5

Wyjaśnienie oznaczeń literowych terenów, określających ich funkcjonalne przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych użytych w niniejszym planie:

1. **P** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
2. **PU** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny usługowe;
3. **KDL** – tereny dróg publicznych – droga lokalna.

§ 6

Dla terenu **S1PU** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: zabudowa produkcyjna, składy i magazyny, zabudowa usługowa:**

dopuszcza się realizacji zieleni izolacyjnej; stacji paliw, obiektów obsługi komunikacji (parkingów), dróg wewnętrznych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, oraz innych obiektów służących realizacji funkcji podstawowej;
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: minimalnie 5000 m² dla zabudowy produkcyjnej oraz 2500 m² dla zabudowy produkcyjno-usługowej i usługowej;
 - 2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni przeznaczonych na dołączenie do sąsiednich działek budowlanych lub na potrzeby lokalizacji stacji transformatorowych itp.;
 - 3) pozostałe ustalenia jak w ustępie 6.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło zgodnie z ust. 10;
 - 3) dopuszcza się zastosowanie systemów opartych na odnawialnych źródłach energii,
 - 4) standard akustyczny - nie ustala się.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

oznaczone na rysunku planu stanowiska archeologiczne podlegają ochronie konserwatorskiej w zakresie warunków prowadzenia prac ziemnych, a także wznoszenia budowli, którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.
5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

nie ustala się;
6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) typ zabudowy: nie ustala się;

- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – 5,0 i 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL; 12 m od terenów leśnych na północy poza granicą opracowania planu;
 - 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 80 %;
 - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 20 %;
 - 5) wysokość zabudowy: do 20 m dla budynków produkcyjnych i do 15 m dla budynków usługowych, przy czym wskazana wysokość nie obejmuje koniecznych elementów technologicznych, wynikających ze specyfiki branży danego zakładu produkcyjnego;
 - 6) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych - 40 m dla zabudowy produkcyjnej oraz 30 m dla zabudowy produkcyjno-usługowej i usługowej;
 - 7) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0.1 i nie więcej niż 1.6;
 - 8) poziom posadowienia parteru: nie ustala się;
 - 9) kształt dachu: płaskie lub strome, jedno - lub wielospadowe;
 - 10) kąt nachylenia połaci dachowych: przy zastosowaniu dachu stromego do 45°;
 - 11) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;
 - 12) dopuszcza się utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**
nie ustala się.
- 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) powierzchnia działki: minimalnie 5000 m² dla zabudowy produkcyjnej oraz 2500 m² dla zabudowy produkcyjno-usługowej i usługowej;
 - 2) szerokość frontu działki: minimalnie - 40 m dla zabudowy produkcyjnej oraz 30 m dla zabudowy produkcyjno-usługowej i usługowej;
 - 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się jako prostopadły do frontu działek, tylko w przypadkach nie dających możliwości spełnienia wymienionej zasady dopuszcza się zastosowanie kąta w przedziale 60° – 90°.
- 9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 2) zakazuje się lokalizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej;
 - 3) przy zagospodarowywaniu terenów dopuszcza się, stosownie do skali i charakteru zagrożeń wynikających z lokalizacji inwestycji, stosowanie rozwiązań techniczno-inżynierskich i techniczno-przestrzennych w postaci wałów ziemnych, ekranów akustycznych, ekranów tłumiących drgania, pasów zadrzewień, zieleni izolacyjnej i innych ograniczających negatywne oddziaływanie inwestycji uciążliwych dla środowiska.
- 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych w wysokości:
 - a. obiekty usługowe – 30 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - b. zakłady produkcyjne – 35 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych,

- obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych;

- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącego komunalnego wodociągu grupowego zlokalizowanego na terenie gminy Ostrówek;
 - 3) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę w oparciu o indywidualne ujęcia wód podziemnych;
 - 4) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej po wymaganej rozbudowie;
 - 5) w przypadku działalności gospodarczych podlegających szczególnym przepisom sanitarnym dopuszcza się lokalizację indywidualnych obiektów, budowli i urządzeń technicznych służących podczyszczaniu ścieków przemysłowych do parametrów umożliwiających odprowadzanie w/w ścieków do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym zakłada się zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych ograniczających ich uciążliwość do granic lokalizacji działalności;
 - 6) dopuszcza się lokalizację lokalnych oczyszczalni ścieków komunalnych i przemysłowych;
 - 7) ustala się lokalizację systemu kanalizacji deszczowej służącej odprowadzaniu podczyszczonych wód deszczowych i roztopowych do wód powierzchniowych lub gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) dopuszcza się lokalizację systemu kanalizacji do retencjonowania, odprowadzania i oczyszczania wód opadowych i roztopowych w powiązaniu z gminnym systemem odprowadzania wód deszczowych lub kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych;
 - 9) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego;
 - 10) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
 - 11) ustala się zaopatrzenie w gaz po rozbudowie systemu gazowniczego;
 - 12) ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł przy stosowaniu paliw niskoemisyjnych i ekologicznych systemów ogrzewania opartego na odnawialnych źródłach energii;
 - 13) dopuszcza się lokalizację instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii w tym instalacji fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW.
11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
nie ustala się.
12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**
ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu w wysokości 30 %.

§ 7

Dla terenu **S1P** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: zabudowa produkcyjna, składy i magazyny:**
dopuszcza się realizację zieleni izolacyjnej; stacji paliw, obiektów obsługi komunikacji (parkingów), dróg wewnętrznych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, oraz innych obiektów służących realizacji funkcji podstawowej.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: minimalnie 5000 m²;

- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni przeznaczonych na dołączenie do sąsiednich działek budowlanych lub na potrzeby lokalizacji stacji transformatorowych itp.;
- 3) pozostałe ustalenia jak w ustępie 6.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło zgodnie z ust. 10;
 - 3) dopuszcza się zastosowanie systemów opartych na odnawialnych źródłach energii;
 - 4) standard akustyczny - nie ustala się.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
nie ustala się.
5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
nie ustala się.
6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) typ zabudowy: nie ustala się;
 - 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – 5,0 i 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL; 12 m od terenów leśnych na północy poza granicą opracowania planu;
 - 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 90 %;
 - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 10 %;
 - 5) wysokość zabudowy: do 40 m, przy czym wskazana wysokość nie obejmuje koniecznych elementów technologicznych, wynikających ze specyfiki branży danego zakładu produkcyjnego;
 - 6) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych - 40 m;
 - 7) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0.1 i nie więcej niż 1.6;
 - 8) poziom posadowienia parteru: nie ustala się;
 - 9) kształt dachu: płaskie lub strome, jedno - lub wielospadowe;
 - 10) kąt nachylenia połaci dachowych: przy zastosowaniu dachu stromego do 45°;
 - 11) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;
 - 12) dopuszcza się utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.
7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**
nie ustala się.
8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
 - 1) powierzchnia działki: minimalnie 5000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki: minimalnie - 40 m;
 - 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się jako prostopadły do frontu działek, tylko w przypadkach nie dających możliwości spełnienia wymienionej zasady dopuszcza się zastosowanie kąta w przedziale 60° – 90°.
9. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - 1) dopuszcza się lokalizację zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej;

- 2) przy zagospodarowywaniu terenów dopuszcza się, stosownie do skali i charakteru zagrożeń wynikających z lokalizacji inwestycji, stosowanie rozwiązań techniczno-inżynierskich i techniczno-przestrzennych w postaci wałów ziemnych, ekranów akustycznych, ekranów tłumiących drgania, pasów zadrzewień, zieleni izolacyjnej i innych ograniczających negatywne oddziaływanie inwestycji uciążliwych dla środowiska.

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

- 1) ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych w wysokości:
 - a. zakłady produkcyjne – 35 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych;
 - b. obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącego komunalnego wodociągu grupowego zlokalizowanego na terenie gminy Ostrówek;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę w oparciu o indywidualne ujęcia wód podziemnych;
- 4) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej po wymaganej rozbudowie;
- 5) w przypadku działalności gospodarczych podlegających szczególnym przepisom sanitarnym dopuszcza się lokalizację indywidualnych obiektów, budowli i urządzeń technicznych służących podczyszczaniu ścieków przemysłowych do parametrów umożliwiających odprowadzanie w/w ścieków do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym zakłada się zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych ograniczających ich uciążliwość do granic lokalizacji działalności;
- 6) dopuszcza się lokalizację lokalnych oczyszczalni ścieków komunalnych i przemysłowych;
- 7) ustala się lokalizację systemu kanalizacji deszczowej służącej odprowadzaniu podczyszczonych wód deszczowych i roztopowych do wód powierzchniowych lub gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszcza się lokalizację systemu kanalizacji do retencjonowania, odprowadzania i oczyszczania wód opadowych i roztopowych w powiązaniu z gminnym systemem odprowadzania wód deszczowych lub kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych;
- 9) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego;
- 10) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 11) ustala się zaopatrzenie w gaz po rozbudowie systemu gazowniczego;
- 12) ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł przy stosowaniu paliw niskoemisyjnych i ekologicznych systemów ogrzewania opartego na odnawialnych źródłach energii;
- 13) dopuszcza się lokalizację instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii w tym instalacji fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
nie ustala się.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu w wysokości 30 %.

§ 8

Dla terenu 1KDL ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:** Teren dróg publicznych – droga lokalna, projektowane drogi publiczne gminne.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
ustalenia jak w ustępie 6.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
ustala się odprowadzenie wód powierzchniowych do istniejącego lub projektowanego układu odwadniającego.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
nie ustala się.
5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
 - 1) określenie zasięgu: w liniach rozgraniczających;
 - 2) mała architektura: dopuszcza się;
 - 3) tymczasowe obiekty usługowe: zakazuje się;
 - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
 - 5) zieleń: dopuszcza się.
6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu – 15 m;
 - 2) przekrój: jednojezdniowy o dwu pasach ruchu;
 - 3) wyposażenie minimalne: chodnik jednostronny i jednostronna ścieżka rowerowa.
7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**
zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
8. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
nie ustala się;
9. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
 - 1) parkingi: nie ustala się;
 - 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem gminnego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie (sieci i urządzeń elektroenergetycznych kolidujących z docelowym zagospodarowaniem terenu), układu zasilającego i przesyłowego;
 - 3) obsługa telekomunikacyjna: zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi po wymaganej rozbudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
 - 4) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącego układu odwadniającego;
 - 5) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów

- nieutwardzonych powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) dopuszcza się pasy zieleni izolacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy.
10. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
nie ustala się;
11. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**
ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu w wysokości 1%.

§ 9

Poza wyznaczonym układem komunikacyjnym dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie niezbędnym do zaspokojenia potrzeb użytkowników przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

§ 10

Istniejąca zabudowa niezgodna z przeznaczeniem określonym w planie, o ile ustalenia szczegółowe nie mówią inaczej, może być poddawana jedynie remontom zabezpieczającym i poprawiającym standardy sanitarne warunków bytowych mieszkańców, bez możliwości rozbudowy, nadbudowy lub wymiany budynków.

§ 11

Tracą moc w granicach niniejszego planu ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w granicach miejscowości Leszkowice, uchwalonego Uchwałą Nr XXXIX/214/2014 Rady Gminy Ostrówek z dnia 7 listopada 2014 r.

§ 12

Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Ostrówek
Kajetan Sidór
Kajetan Sidór