

**Uchwała Nr XXII/128/2012**  
**Rady Miejskiej**  
**w Tyszowcach**  
z dnia 6 września 2012 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów związanych z lokalizacją elektrowni wiatrowych w obrębach geodezyjnych Tyszowce i Mikulin – etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) oraz art. 20 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Tyszowcach Nr XX/139/2008 z dnia 19 września 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tyszowce - Rada Miejska uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1**

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Tyszowce”, zatwierdzonego uchwałą Nr XLI/221/02 Rady Miasta i Gminy Tyszowce z dnia 2 lipca 2002 r. z późniejszymi zmianami - uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów związanych z lokalizacją elektrowni wiatrowych w obrębach geodezyjnych Tyszowce i Mikulin – etap I.

**§ 2**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów związanych z lokalizacją elektrowni wiatrowych w obrębach geodezyjnych Tyszowce i Mikulin – etap I, zwany dalej „planem”.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi treść niniejszej uchwały i wyrażony jest w postaci:
  - 1) przepisów ogólnych (Rozdział 1);
  - 2) ustaleń ogólnych dotyczących całego obszaru objętego opracowaniem (Rozdział 2);
  - 3) ustaleń szczegółowych, dotyczących terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami (Rozdział 3);
  - 4) przepisów końcowych (Rozdział 4);
  - 5) rysunku planu miejscowego w skali 1:2000 stanowiącego załącznik nr 1;
  - 6) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
  - 7) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3.

**§3**

Planem objęty jest obszar na terenie gminy Tyszowce w granicach oznaczonych na załączniku graficznym w skali 1:2000 o ustalonych w niniejszej uchwale zasadach zagospodarowania.

**§ 4**

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego;
- 2) ochrona lokalnych interesów publicznych poprzez unormowanie i podporządkowanie działań inwestycyjnych wymogom zachowania ładu przestrzennego oraz ukształtowanie prawidłowego układu komunikacyjnego z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań;
- 3) określenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania poszczególnych terenów, tak aby umożliwić kształtowanie ładu przestrzennego w sposób zapewniający ochronę środowiska i zdrowia ludzi oraz wartości kulturowych gminy.

**§ 5**

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny energetyki wiatrowej, oznaczone symbolem EW;
- 2) tereny elektroenergetyki, oznaczone symbolem E;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem RM;
- 4) tereny eksploatacji powierzchniowej złóż kopalni, oznaczone symbolem PG;
- 5) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone symbolem P;
- 6) tereny infrastruktury technicznej – zaopatrzenie w gaz, oznaczone symbolem G;
- 7) tereny infrastruktury technicznej – zaopatrzenie w wodę, oznaczone symbolem W;
- 8) tereny lasów, oznaczone symbolem ZL;
- 9) tereny rolne, oznaczone symbolem R;

- 10) tereny zalesień, oznaczone symbolem RL;
  - 11) tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolem WS;
  - 12) teren cmentarza oznaczony symbolem ZC;
  - 13) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami KD-P i KD-G;
  - 14) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDw;
  - 15) zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w pkt 1-14;
  - 16) zasady obsługi komunikacyjnej;
  - 17) zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
    - 1) granice obszaru objętego planem;
    - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
    - 3) numery i symbole literowe terenów.
  3. Oznaczenia graficzne na rysunkach planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny lub postulowany.

## § 6

Ileć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, przedstawiony na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym w niniejszej uchwale przeznaczeniu podstawowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają podstawową funkcję terenu;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania, linia zabudowy nie dotyczy m.in: schodów, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, a w przypadku wież elektrowni wiatrowych linia zabudowy nie odnosi się do podziemnych części konstrukcji (fundamenty) ani rotora i śmigieł;
- 7) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię nieutwardzoną, pokrytą roślinnością;
- 9) drodze wewnętrznej – należy przez to rozumieć ogólnodostępną drogę, nie zaliczoną do kategorii dróg publicznych, służącą do obsługi komunikacyjnej terenów energetyki wiatrowej, terenów zabudowy zagrodowej oraz terenów rolniczych;
- 10) adaptacji – należy przez to rozumieć przystosowanie, dostosowanie, dopasowanie, istniejącego zagospodarowania do funkcji z zakresu przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego;
- 11) modernizacji – należy przez to rozumieć unowocześnienie i poprawę stanu technicznego obiektów budowlanych;
- 12) rozbudowie – należy przez to rozumieć roboty budowlane prowadzące do powiększenia kubatury istniejących obiektów;
- 13) uciążliwości - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie ludzi albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza: hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza i zanieczyszczenie powierzchni ziemi oraz wód;
- 14) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć roślinność ukształtowaną w sposób umożliwiający ograniczenie uciążliwości;
- 15) elektrowni wiatrowej – należy przez to rozumieć budowlę techniczną wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi i infrastrukturą techniczną, stanowiącą urządzenie prądotwórcze, przetwarzające energię mechaniczną wiatru na energię elektryczną;
- 16) parku elektrowni wiatrowych – należy przez to rozumieć połączone i współpracujące ze sobą elektrownie wiatrowe stanowiące, wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi i infrastrukturą techniczną, całościowy zespół techniczny służący produkcji energii elektrycznej;
- 17) strefie hałasu oddziaływania akustycznego – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony zasięgiem max. oddziaływania akustycznego elektrowni wiatrowych powyżej 45dB i powyżej 40 dB, wyznaczony na rysunku planu.

## § 7

1. Ustalenia ogólne, określające sposób zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy obowiązują dla całego obszaru objętego planem.
2. Dopuszcza się inwestowanie jedynie zgodne z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem oraz zasadami zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów, oznaczonych na rysunkach planu

- odrębnymi symbolami i ograniczonych za pomocą linii rozgraniczających.
3. W poszczególnych terenach możliwa jest lokalizacja obiektów z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem tych terenów, na zasadach określonych w Rozdziale 2 – Ustalenia ogólne.
  4. Tereny, dla których plan miejscowy przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy. Na terenach tych zakazuje się rozbudowy istniejących obiektów o funkcjach sprzecznych z przeznaczeniem terenu przewidzianym w planie.
  5. 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.
  6. Wszelkie zakazy i ograniczenia wynikające z ustalonych w uchwale zasad zagospodarowania terenu nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, które realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 2 Ustalenia ogólne**

### **§ 8**

#### **Zasady realizacji planu**

1. Realizacja ustaleń niniejszego planu winna odbywać się zgodnie z aktualnie obowiązującymi ustawami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innymi aktami prawnymi i przepisami związanymi z procesami inwestycyjnymi.
2. Realizacja planu winna respektować prawo własności oraz prawo władania terenami, w stosunku do których plan wprowadza zmiany użytkowania.
3. Realizacja inwestycji winna odbywać się w granicach terenów wyznaczonych planem pod określony rodzaj użytkowania.
4. Ewentualne kolizje z urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej przy realizacji zamierzonej inwestycji należy rozwiązywać w uzgodnieniu z dysponentami poszczególnych sieci.
5. Dopuszcza się adaptację budynków położonych pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a liniami rozgraniczającymi dróg z możliwością ich remontów i modernizacji, a także rozbudowy pod warunkiem nie zmniejszania odległości budynku od krawędzi jezdni dróg.
6. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszcza, bez konieczności jego zmiany:
  - 1) zmiany przebiegu istniejących urządzeń liniowych infrastruktury technicznej, wynikające z uzasadnionych rozwiązań projektowych oraz rozbudowę lokalnych systemów uzbrojenia terenów – sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, telekomunikacyjnej oraz elektroenergetycznej, łącznie ze stacjami transformatorowymi;
  - 2) zmianę sposobu i rodzaju upraw rolnych w obrębie rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
  - 3) wyznaczenie i urządzenie dróg wewnętrznych i dojazdowych do terenów przeznaczonych do zainwestowania oraz do terenów rolnych i leśnych.
  - 4) Posadowienia masztów do pomiaru warunków wiatrowych zarówno na etapie przedrealizacyjnym, jak i w czasie całego okresu eksploatacji parku elektrowni wiatrowej,

### **§ 9**

#### **Zasady scalania i podziału nieruchomości**

1. Podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami niniejszego planu oraz przepisami odrębnymi.
2. Należy przyjąć minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:
  - 1) 2000 m<sup>2</sup> przy szerokości frontu nie mniejszej niż 25 m dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - 2) 2500 m<sup>2</sup> przy szerokości frontu nie mniejszej niż 25 m dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.
  - 3) 1000 m<sup>2</sup> przy szerokości frontu nie mniejszej niż 20 m dla terenów elektroenergetyki wiatrowej.
3. Wydzielenie działek o mniejszej powierzchni lub szerokości frontu niż wynikające z ust. 2 dopuszczalne jest wyłącznie w przypadku przeznaczenia pod drogi, lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej lub w celu poprawy warunków zagospodarowania sąsiedniej nieruchomości.
4. Podział nieruchomości nie jest dopuszczony, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej (za dostęp do drogi publicznej uważa się również drogi wewnętrzne wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu albo ustanowienia dla tych działek innych służebności drogowych).

## § 10

### Zasady i formy ochrony

#### 1. W zakresie ochrony środowiska:

- 1) wprowadza się nakaz zachowania istniejącej wartościowej zieleni, dopuszcza się wycinkę drzew wyłącznie w przypadkach szczególnych, związanych z pielęgnacją drzewostanu lub realizacją inwestycji dopuszczonych w planie;
- 2) wewnątrz stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zakazuje się lokalizowania funkcji wymagających ochrony przed hałasem odpowiednio powyżej 45 dB i 40 dB;
- 3) dla poszczególnych terenów obowiązuje zagospodarowanie w sposób nie powodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 4) istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu nie może powodować przekroczeń standardów jakości powietrza;
- 5) plan nie obejmuje terenów zagrożonych powodzią oraz ruchami osuwiskowymi mas ziemnych;
- 6) ustala się strefy zasięgu śmigła o promieniu równym długości łopaty wirnika, nie więcej niż 60 metrów od miejsca posadowienia wieży elektrowni wiatrowej, dopuszcza się, aby strefa zasięgu śmigła wykraczała na działki sąsiednie, do których inwestor posiada tytuł prawny, poza granice działki na której jest posadowiona elektrownia wiatrowa.

#### 2. W zakresie ochrony przyrody:

- 1) Dla terenów położonych w obrębie rezerwatu przyrody „Skarpa Dobużańska” ustala się następujące zakazy:
  - a) budowy lub przebudowy obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń służących celom rezerwatu przyrody;
  - b) chwytania lub zabijania dziko występujących zwierząt, zbierania lub niszczenia jaj, postaci młodocianych i form rozwojowych zwierząt, umyślnego płoszenia zwierząt kręgowych, zbierania poroży, niszczenia nor, gniazd, legowisk i innych schronień zwierząt oraz ich miejsc rozrodu;
  - c) polowania, z wyjątkiem obszarów wyznaczonych w zadaniach ochronnych ustanowionych dla rezerwatu przyrody;
  - d) pozyskiwania, niszczenia lub umyślnego uszkodzenia roślin oraz grzybów;
  - e) użytkowania, niszczenia, umyślnego uszkodzenia, zanieczyszczenia i dokonywania zmian obiektów przyrodniczych, obszarów oraz zasobów, tworów i składników przyrody;
  - f) zmiany stosunków wodnych, regulacji rzek i potoków, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody;
  - g) pozyskiwania skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, minerałów i bursztynu;
  - h) niszczenia gleby lub zmiany przeznaczenia i użytkowania gruntów;
  - i) palenia ognisk i wyrobów tytoniowych oraz używania źródeł światła o otwartym płomieniu, z wyjątkiem miejsc wyznaczonych przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska;
  - j) prowadzenia działalności wytwórczej, handlowej i rolniczej, z wyjątkiem miejsc wyznaczonych w planie ochrony;
  - k) stosowania chemicznych i biologicznych środków ochrony roślin i nawozów;
  - l) zbioru dziko występujących roślin i grzybów oraz ich części, z wyjątkiem miejsc wyznaczonych przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska;
  - m) połowu ryb i innych organizmów wodnych, z wyjątkiem miejsc wyznaczonych w planie ochrony lub zadaniach ochronnych;
  - n) ruchu pieszego, rowerowego, narciarskiego i jazdy konnej wierzchem, z wyjątkiem szlaków i tras narciarskich wyznaczonych przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska;
  - o) wprowadzania psów na obszary objęte ochroną ścisłą i czynną, z wyjątkiem miejsc wyznaczonych w planie ochrony oraz psów pasterskich wprowadzanych na obszary objęte ochroną czynną, na których plan ochrony albo zadania ochronne dopuszczają wypas;
  - p) wspinaczki, eksploracji jaskiń lub zbiorników wodnych, z wyjątkiem miejsc wyznaczonych przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska;
  - q) ruchu pojazdów poza drogami publicznymi oraz poza drogami położonymi na nieruchomościach wskazanych przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska;
  - r) umieszczania tablic, napisów, ogłoszeń reklamowych i innych znaków niezwiązanych z ochroną przyrody, udostępnianiem rezerwatu przyrody, edukacją ekologiczną, z wyjątkiem znaków drogowych i innych znaków związanych z ochroną bezpieczeństwa i porządku powszechnego;
  - s) zakłócania ciszy;
  - t) używania łodzi motorowych i innego sprzętu motorowego, uprawiania sportów wodnych i motorowych, pływania i żeglowania, z wyjątkiem akwenów lub szlaków wyznaczonych przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska;
  - u) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
  - v) biwakowania, z wyjątkiem miejsc wyznaczonych przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska;
  - w) prowadzenia badań naukowych bez zgody regionalnego dyrektora ochrony środowiska;

- x) wprowadzania gatunków roślin, zwierząt lub grzybów, bez zgody ministra właściwego do spraw środowiska; wprowadzania organizmów genetycznie zmodyfikowanych;
  - y) organizacji imprez rekreacyjno-sportowych bez zgody regionalnego dyrektora ochrony środowiska.
- 2) Zakazy, o których mowa w pkt. 1, nie dotyczą:
- a) wykonywania zadań wynikających z planu ochrony lub zadań ochronnych;
  - b) prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym;
  - c) wykonywania zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa;
  - d) obszarów objętych ochroną krajobrazową w trakcie ich gospodarczego wykorzystywania przez jednostki organizacyjne, osoby prawne lub fizyczne oraz wykonywania prawa własności, zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego.
- 3) Dla terenów położonych w obrębie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 – Dobużek PLH 060039 obowiązują następujące zasady:
- a) zakaz podejmowania działań mogących pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000;
  - b) realizacja planowanych przedsięwzięć, które nie są bezpośrednio związane z ochroną obszaru Natura 2000 lub nie wynikają z tej ochrony, jeżeli mogą one znacząco oddziaływać na ten obszar, jest dopuszczalna po uzyskaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia;
  - c) na obszarach Natura 2000 nie podlega ograniczeniu działalność związana z utrzymaniem urządzeń i obiektów służących bezpieczeństwu przeciwpowodziowemu oraz działalność gospodarcza, rolna, leśna, łowiecka i rybacka, a także amatorski połów ryb, jeżeli nie zagrażają one zachowaniu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk roślin lub zwierząt ani nie wpływają w sposób istotny negatywnie na gatunki roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000.
- 4) W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym oraz w jego pobliżu znajdują się obszary Natura 2000: Zlewnia Górnej Huczwy PLB060017, Ostoja Tyszowiecka PLB060011, Pastwiska Nad Huczwą PLH060014 - obowiązuje zakaz podejmowania działań mogących pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony zostały wyznaczone obszary Natura 2000.
- 5) Dla terenów położonych w obrębie korytarzy ekologicznych obowiązują następujące zasady:
- a) obowiązuje wymóg zachowania i kształtowania ich drożności ekologiczno-przestrzennej;
  - b) zakazuje się tworzenia nasypów ziemnych, usytuowanych poprzecznie do osi korytarza;
  - c) wskazana restytucja użytków zielonych kosztem gruntów ornych.
- 6) Obszar planu miejscowego znajduje się w całości w strefie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska, w obrębie jednolitych części wód powierzchniowych (kod: PLRW200019266239) i jednolitych części wód podziemnych (kod: PGLW 2300109) – ochrona polega na zakazie lokalizacji inwestycji znacząco oddziałujących na wody podziemne i powierzchniowe ze względu na wytwarzane ścieki i odpady oraz emitowane pyły i gazy, w rozumieniu przepisów odrębnych; ochrona planistyczna GZWP nr 407 obowiązuje do czasu jego prawnego ustanowienia w drodze rozporządzenia dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej.

### **3. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) Strefa ochrony archeologicznej:
  - a) ochronie konserwatorskiej podlegają stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu;
  - b) wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tych obszarach m.in. związane z realizacją nowych inwestycji liniowych (dróg, sieci, melioracji, infrastruktury technicznej), którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu – muszą być zgłaszane do wojewódzkiego konserwatora zabytków w celu uzyskania warunków, wytycznych i uzgodnienia;
  - c) wszelkie prace ziemne prowadzone w obrębie stanowiska archeologicznego wymagają przeprowadzenia przedinwestycyjnych badań archeologicznych lub nadzoru archeologicznego.
- 2) Wszelkie prace inwestycyjne prowadzone w obrębie zabytkowego cmentarza żydowskiego objętego wpisem do wojewódzkiej ewidencji zabytków, wymagają uzgodnienia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

## **§ 11 Komunikacja**

Ustala się układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty planem, według następującej klasyfikacji funkcjonalnej i oznaczeń na rysunku planu:

- 1. Droga wewnętrzna – oznaczona symbolem 1KDw o ustaleniach:
  - 1) szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – 12,0 m;

- 2) dopuszcza się utwardzanie nawierzchni dróg wewnętrznych;
  - 3) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej.
2. Drogi wewnętrzne – oznaczone symbolami 2KDw, 3KDw, 4KDw i 5KDw o ustaleniach:
- 1) szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających docelowo – 8,0 m;
  - 2) możliwość etapowej realizacji drogi pod warunkiem budowy min. 5,0 m jezdni;
  - 3) dopuszcza się utwardzanie nawierzchni dróg wewnętrznych;
  - 4) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej.
3. Droga gminna klasy „L” oznaczona symbolem 6 KD-G (L) o ustaleniach:
- 1) parametry techniczne drogi;
  - 2) szerokość jezdni- 5,0 – 6,0 m;
  - 3) szerokość w liniach rozgraniczających 15 metrów;
  - 4) dostępność nieograniczona;
  - 5) dopuszcza się realizację chodników;
  - 6) realizacja infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem drogi dopuszczalna zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) zakazuje się realizacji ogrodzeń wewnątrz linii rozgraniczających drogi.
4. Drogi wewnętrzne – oznaczone symbolami 7KDw, 8KDw, 9KDw, 10KDw, 11KDw i 12KDw o ustaleniach:
- 1) szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających docelowo – 8,0 m;
  - 2) możliwość etapowej realizacji drogi pod warunkiem budowy min. 5,0 m jezdni;
  - 3) dopuszcza się utwardzanie nawierzchni dróg wewnętrznych;
  - 4) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej w pasie drogi.
5. Droga powiatowa klasy “Z”, oznaczona symbolem 13 KD-P 3512L (Z) o ustaleniach:
- 1) parametry techniczne drogi:
    - a) szerokość jezdni- 5,5 – 6,0 m;
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających 20 m;
    - c) dostępność na skrzyżowaniach i przez zjazdy;
  - 2) dopuszcza się realizację chodników;
  - 3) realizacja infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem drogi dopuszczalna zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) zakazuje się realizacji ogrodzeń wewnątrz linii rozgraniczających drogi.
6. Droga wewnętrzna – oznaczona symbolem 14KDw o ustaleniach:
- 1) szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających docelowo – 8,0 m;
  - 2) możliwość etapowej realizacji drogi pod warunkiem budowy min. 5,0 m jezdni;
  - 3) dopuszcza się utwardzanie nawierzchni dróg wewnętrznych;
  - 4) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej.
7. Droga powiatowa klasy “G”, oznaczona symbolem 15 KD-P 3511L (G) o ustaleniach:
- 1) parametry techniczne drogi:
    - a) szerokość jezdni- 5,5 – 6,0 m;
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających 25 m;
    - c) dostępność na skrzyżowaniach i przez zjazdy;
  - 2) dopuszcza się realizację chodników;
  - 3) realizacja infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem drogi dopuszczalna zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) zakazuje się realizacji ogrodzeń wewnątrz linii rozgraniczających drogi.
8. Drogi wewnętrzne – oznaczone symbolami 16KDw, 17KDw, 18KDw, 19KDw i 20KDw o ustaleniach:
- 1) szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających docelowo – 8,0 m;
  - 2) możliwość etapowej realizacji drogi pod warunkiem budowy min. 5,0 m jezdni;
  - 3) dopuszcza się utwardzanie nawierzchni dróg wewnętrznych;
  - 4) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej w pasie drogi.
9. Drogi gminne klasy “L”, oznaczone symbolami 21 KD-G (L), 22 KD-G (L) i 23 KD-G (L) o ustaleniach:
- 1) parametry techniczne drogi:
    - a) szerokość jezdni- 5,5 – 6,0 m;
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających 15 m;
    - c) dostępność na skrzyżowaniach i przez zjazdy;
  - 2) dopuszcza się realizację chodników;
  - 3) realizacja infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem drogi dopuszczalna zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zakazuje się realizacji ogrodzeń wewnątrz linii rozgraniczających drogi.

10. Droga wewnętrzna – oznaczona symbolem 24KDw o ustaleniach:

- 1) szerokości drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – 15,0 m;
- 2) dopuszcza się utwardzanie nawierzchni dróg wewnętrznych;
- 3) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej.

11. Droga wewnętrzna – oznaczona symbolem 25KDw o ustaleniach:

- 1) szerokości drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – 10,0 m;
- 2) dopuszcza się utwardzanie nawierzchni dróg wewnętrznych;
- 3) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej.

12. Droga wewnętrzna – oznaczona symbolem 26KDw o ustaleniach:

- 1) szerokości drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – 12,0 m;
- 2) dopuszcza się utwardzanie nawierzchni dróg wewnętrznych;
- 3) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej.

13. Droga wewnętrzna – oznaczona symbolem 27KDw o ustaleniach:

- 1) szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających docelowo – 8,0 m;
- 2) możliwość etapowej realizacji drogi pod warunkiem budowy min. 5,0 m jezdni;
- 3) dopuszcza się utwardzanie nawierzchni dróg wewnętrznych;
- 4) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej.

## § 12

### Infrastruktura techniczna

1. Ustala się zaopatrzenie w wodę, dla obiektów tego wymagających, z systemów wodociągowych zasilanych z ujęć wód podziemnych poprzez stacje wodociągowe znajdujące się na terenie gminy lub realizację i wykorzystanie studni przydomowych w terenach położonych poza zasięgiem sieci wodociągowych.
2. Rozbudowa sieci wodociągowej od istniejących wodociągów wg warunków technicznych uzyskanych od administratora sieci.
3. Dla obiektów tego wymagających, obowiązuje podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej po jej realizacji, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje stosowanie indywidualnych systemów kanalizacyjnych – zbiorników bezodpływowych na ścieki lub przydomowych oczyszczalni ścieków.
4. Zaopatrzenie w ciepło ustala się z indywidualnych systemów grzewczych;
5. Zaopatrzenie w gaz ziemny odbywać się będzie z sieci gazowej średniego ciśnienia. Podłączenie nowych odbiorców gazu do sieci średnioprężnej odbywać się będzie zgodnie z warunkami określonymi przez administratora sieci.
6. Planuje się realizację sieci gazowej wysokiego ciśnienia służącą do zaopatrzenia terenu gminy w gaz przewodowy za pośrednictwem stacji redukcyjno-pomiarowej o ustalonej w planie lokalizacji.
7. Usuwanie odpadów odbywać się będzie poprzez indywidualny system gromadzenia i wywozu na składowisko odpadów.
8. Zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się poprzez system sieci średniego napięcia 15 kV w wykonaniu napowietrznym i kablowym.
9. Zasilanie zabudowy odbywać się będzie ze słupowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV z możliwością zastosowania również stacji wnetrzowych.
10. Dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia ustala się pas techniczny o szerokości 15 metrów – po 7,5 metra na każdą stronę od osi linii.
11. Dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych, w tym przebudowę linii napowietrznych na kablowe, zmianę przebiegu linii elektroenergetycznych.
12. Dla linii kablowych przewiduje się pasy techniczne o szerokości 2 m.
13. Obowiązuje projektowanie i wykonanie linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie oraz z zachowaniem ładu przestrzennego.
14. W przypadku wystąpienia kolizji planowanych inwestycji z istniejącą infrastrukturą elektroenergetyczną, przyjąć rozwiązania uzgodnione z dysponentami tejże infrastruktury.
15. Lokalizacja obiektów w pobliżu istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych może odbywać się zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zachowaniem odpowiednich odległości.
16. W całym obszarze opracowania dopuszcza się budowę sieci i urządzeń telekomunikacyjnych przy zachowaniu warunków zgodnie z przepisami odrębnymi.
17. Urządzenia liniowe infrastruktury technicznej związane z obsługą zespołu elektrowni wiatrowych projektować jako podziemne, z dopuszczeniem odstępstw w uzasadnionych przypadkach, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych, w uzgodnieniu z dysponentami poszczególnych sieci, za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę lub właściciela terenu;
18. Teren parku elektrowni wiatrowych wymaga uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną oraz kabli sterowania i automatyki:

- 1) dla potrzeb przesyłu wytworzonej przez elektrownie wiatrowe energii elektrycznej wybudować odpowiednie sieci kablowe SN, sieci prowadzić w liniach rozgraniczających dróg lub w terenach rolniczych;
  - 2) odbiór energii elektrycznej wytworzonej przez elektrownie wiatrowe przewiduje się liniami kablowymi SN do projektowanej, abonenckiej stacji elektroenergetycznej, planowanej w obrębie terenu 2E;
  - 3) włączenie parku elektrowni wiatrowych do krajowego systemu elektroenergetycznego na zasadach uzgodnionych z operatorem sieci. Projektuje się przyłączenie za pomocą linii wysokiego napięcia.
19. Dopuszcza się prowadzenie robót: inwestycyjnych, remontowych i konserwacyjnych na melioracyjnych urządzeniach podstawowych oraz szczegółowych znajdujących się na terenie objętym planem w zakresie niezbędnym do prawidłowego funkcjonowania urządzeń, a wszelkie działania wykonywane w bezpośrednim sąsiedztwie tych urządzeń oraz cieków wodnych oraz roboty związane z przekroczeniem drogami lub liniowymi urządzeniami infrastruktury technicznej, należy przeprowadzać w porozumieniu i na warunkach zarządcy urządzeń melioracyjnych.

### **Rozdział 3** **Ustalenia szczegółowe**

#### **§ 13**

1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1 EW, 2 EW, 3 EW, 4 EW, 5 EW, 6 EW, 7 EW, 8 EW, 9 EW, 10 EW, 11 EW, 12 EW, 13 EW, 14 EW, 15 EW i 16 EW ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny energetyki wiatrowej - elektrownie wiatrowe wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, drogą dojazdową, placem manewrowym, zatoką postojową i łukami zjazdowymi;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja liniowych urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej związanych z funkcjonowaniem elektrowni wiatrowych wraz ze stacjami transformatorowymi lub rozdzielczymi;
  - 3) moc pojedynczej elektrowni wiatrowej maksymalnie do 3 MW;
  - 4) wysokość wież: maksymalnie do 125,0 m od poziomu terenu;
  - 5) wysokość położenia skrajnego punktu skrzydła maksymalnie do 180,0 m od poziomu terenu;
  - 6) ustala się wymóg zastosowania ujednoliconego koloru elektrowni w parku elektrowni wiatrowych;
  - 7) elektrownie wiatrowe stanowią przeszkody lotnicze, ustala się wymóg przeszkodowego oznakowania oraz właściwego zgłoszenia przeszkód zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 8) obowiązuje odpowiednie zabezpieczenie obiektu elektrowni wiatrowej wraz z urządzeniami i obiektami obsługującymi przed dostępem osób postronnych;
  - 9) dopuszcza się:
    - a) umieszczenie na elektrowni wiatrowej logo producenta lub inwestora;
    - b) lokalizację masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru o wysokości do 100 m n.p.t;
    - c) lokalizację fundamentów i infrastruktury technicznej przy granicy z działką sąsiednią;
  - 10) szczegółowa lokalizacja elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą w obrębie terenów EW nastąpi na etapie sporządzenia projektów budowlanych, przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 11) realizację przedsięwzięcia warunkuje się zachowaniem procedur określonych w przepisach odrębnych;
  - 12) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz jej odprowadzanie do sieci zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
  - 13) nie przewiduje się uzbrojenia terenu w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków i zaopatrzenia w ciepło;
  - 14) konstrukcja wieży powinna posiadać zabezpieczenia odgromowe i przed porażeniem prądem elektrycznym;
  - 15) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych bezpośrednio lub za pośrednictwem wyznaczonych dróg wewnętrznych;
  - 16) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 5% powierzchni biologicznie czynnej;
  - 17) budowa elektrowni wiatrowych wymaga na etapie projektu budowlanego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 18) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami 1E i 2E ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny elektroenergetyki – główny punkt zasilania/odbioru (SN/WN);
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej;
  - 3) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) dopuszcza się budynki parterowe, o wysokości do 6 m, z dachami o nachyleniu połaci do 45°, dla obiektów warunkowanych wymaganiami technologicznymi i technicznymi nie ustala się parametrów i wskaźników zabudowy;

- 5) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 10% powierzchni biologicznie czynnej;
  - 6) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych bezpośrednio lub za pośrednictwem wyznaczonych dróg wewnętrznych;
  - 7) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólnego planu.
3. Dla terenów oznaczonych symbolami 3E i 4E ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny elektroenergetyki – stacja transformatorowa;
  - 2) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólnego planu.
4. Dla terenów oznaczonych symbolami 1RM, 2RM i 3RM ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa;
  - 3) zasady realizacji zabudowy:
    - a) budynki o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych z możliwością podpiwniczenia, a w przypadku budynków gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna,
    - b) wysokość kalenicy maksymalnie do 10 metrów,
    - c) dachy budynków o nachyleniu połaci do 45°,
    - d) posadowienie parteru do 1 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku;
  - 4) lokalizacja budynków mieszkalnych, inwentarskich, garażowych, parterowych budynków gospodarczych, budowli rolniczych oraz z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego – budynków usługowych;
  - 5) adaptuje się istniejące budynki w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, remontów i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków oraz uzupełnienie zainwestowania terenu;
  - 6) rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynków istniejących musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych z zastrzeżeniem ust. 7; w istniejących budynkach o parametrach przekraczających wymienione w pkt 3 dopuszcza się ich utrzymanie jak w stanie istniejącym;
  - 7) dopuszcza się zwiększenie wysokości dla budynków realizowanych w gospodarstwach specjalistycznych uwarunkowane rozwiązaniami technologicznymi stosowanymi w gospodarstwie;
  - 8) lokalizowanie usług nieuciążliwych wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych pod warunkiem, iż nie będą przekraczały 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub będą stanowiły parterową zabudowę towarzyszącą;
  - 9) w granicach własności należy zagwarantować miejsca postojowe na parkingach lub w garażach w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zagospodarowania – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny oraz na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
  - 10) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni dróg gminnych – 15 m;
  - 11) obsługa komunikacyjna terenu z dróg gminnych;
  - 12) maksymalny procent zabudowy działki – do 30% powierzchni, wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,5;
  - 13) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej;
  - 14) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
  - 15) dopuszcza się przebieg sieci oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 16) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólnego planu.
5. Dla terenów oznaczonych symbolami 4RM i 5RM ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa;
  - 3) zasady realizacji zabudowy:
    - a) budynki o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych z możliwością podpiwniczenia, a w przypadku budynków gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna,
    - b) wysokość kalenicy maksymalnie do 10 metrów,
    - c) dachy budynków o nachyleniu połaci do 45°,
    - d) posadowienie parteru do 1 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku;
  - 4) lokalizacja budynków mieszkalnych, inwentarskich, garażowych, parterowych budynków gospodarczych, budowli rolniczych oraz z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego – budynków usługowych;
  - 5) adaptuje się istniejące budynki w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, remontów i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków oraz uzupełnienie zainwestowania terenu;
  - 6) rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynków istniejących musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych z zastrzeżeniem ust. 7; w istniejących budynkach o parametrach przekraczających wymienione w pkt 3 dopuszcza się ich utrzymanie jak w stanie istniejącym;
  - 7) dopuszcza się zwiększenie wysokości dla budynków realizowanych w gospodarstwach specjalistycznych uwarunkowane rozwiązaniami technologicznymi stosowanymi w gospodarstwie;

- 8) lokalizowanie usług nieuciążliwych wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych pod warunkiem, iż nie będą przekraczały 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub będą stanowiły parterową zabudowę towarzyszącą;
- 9) w granicach własności należy zagwarantować miejsca postojowe na parkingach lub w garażach w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zagospodarowania – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny oraz na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni dróg wewnętrznych – 6 m;
- 11) obsługa komunikacyjna terenu z dróg gminnych za pośrednictwem drogi wewnętrznej;
- 12) maksymalny procent zabudowy działki – do 30% powierzchni, wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,5;
- 13) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej;
- 14) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 15) dopuszcza się przebieg sieci oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;
- 16) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

6. Dla terenów oznaczonych symbolami 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM 13RM, 14RM i 15RM ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa;
- 3) zasady realizacji zabudowy:
  - a) budynki o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych z możliwością podpiwniczenia, a w przypadku budynków gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna,
  - b) wysokość kalenicy maksymalnie do 10 metrów,
  - c) dachy budynków o nachyleniu połaci do 45°,
  - d) posadowienie parteru do 1 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku;
- 4) lokalizacja budynków mieszkalnych, inwentarskich, garażowych, parterowych budynków gospodarczych, budowli rolniczych oraz z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego – budynków usługowych;
- 5) adaptuje się istniejące budynki w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, remontów i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków oraz uzupełnienie zainwestowania terenu;
- 6) rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynków istniejących musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych z zastrzeżeniem ust. 7; w istniejących budynkach o parametrach przekraczających wymienione w pkt 3 dopuszcza się ich utrzymanie jak w stanie istniejącym;
- 7) dopuszcza się zwiększenie wysokości dla budynków realizowanych w gospodarstwach specjalistycznych uwarunkowane rozwiązaniami technologicznymi stosowanymi w gospodarstwie;
- 8) lokalizowanie usług nieuciążliwych wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych pod warunkiem, iż nie będą przekraczały 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub będą stanowiły parterową zabudowę towarzyszącą;
- 9) w granicach własności należy zagwarantować miejsca postojowe na parkingach lub w garażach w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zagospodarowania – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny oraz na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni dróg gminnych – 15 m;
- 11) obsługa komunikacyjna terenów z dróg gminnych;
- 12) maksymalny procent zabudowy działki – do 30% powierzchni, wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,5;
- 13) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej;
- 14) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 15) dopuszcza się przebieg sieci oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;
- 16) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

7. Dla terenu oznaczonego symbolem 16RM ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa;
- 3) zasady realizacji zabudowy:
  - a) budynki o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych z możliwością podpiwniczenia, a w przypadku budynków gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna,
  - b) wysokość kalenicy maksymalnie do 10 metrów,
  - c) dachy budynków o nachyleniu połaci do 45°,
  - d) posadowienie parteru do 1 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku;
- 4) lokalizacja budynków mieszkalnych, inwentarskich, garażowych, parterowych budynków gospodarczych, budowli rolniczych oraz z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego – budynków usługowych;

- 5) adaptuje się istniejące budynki w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, remontów i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków oraz uzupełnienie zainwestowania terenu;
- 6) rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynków istniejących musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych z zastrzeżeniem ust. 7; w istniejących budynkach o parametrach przekraczających wymienione w pkt 3 dopuszcza się ich utrzymanie jak w stanie istniejącym;
- 7) dopuszcza się zwiększenie wysokości dla budynków realizowanych w gospodarstwach specjalistycznych uwarunkowane rozwiązaniami technologicznymi stosowanymi w gospodarstwie;
- 8) lokalizowanie usług nieuciążliwych wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych pod warunkiem, iż nie będą przekraczały 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub będą stanowiły parterową zabudowę towarzyszącą;
- 9) w granicach własności należy zagwarantować miejsca postojowe na parkingach lub w garażach w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zagospodarowania – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny oraz na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni drogi powiatowej – 20 m;
- 11) obsługa komunikacyjna terenu z drogi powiatowej znajdującej się na terenie gminy sąsiedniej;
- 12) maksymalny procent zabudowy działki – do 30% powierzchni, wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,5;
- 13) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej;
- 14) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 15) dopuszcza się przebieg sieci oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;
- 16) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólnego planu.

8. Dla terenu oznaczonego symbolem 17RM ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa;
- 3) zasady realizacji zabudowy:
  - a) budynki o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych z możliwością podpiwniczenia, a w przypadku budynków gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna,
  - b) wysokość kalenicy maksymalnie do 10 metrów,
  - c) dachy budynków o nachyleniu połaci do 45°,
  - d) posadowienie parteru do 1 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku;
- 4) lokalizacja budynków mieszkalnych, inwentarskich, garażowych, parterowych budynków gospodarczych, budowli rolniczych oraz z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego – budynków usługowych;
- 5) adaptuje się istniejące budynki w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, remontów i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków oraz uzupełnienie zainwestowania terenu;
- 6) rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynków istniejących musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych z zastrzeżeniem ust. 7; w istniejących budynkach o parametrach przekraczających wymienione w pkt 3 dopuszcza się ich utrzymanie jak w stanie istniejącym;
- 7) dopuszcza się zwiększenie wysokości dla budynków realizowanych w gospodarstwach specjalistycznych uwarunkowane rozwiązaniami technologicznymi stosowanymi w gospodarstwie;
- 8) lokalizowanie usług nieuciążliwych wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych pod warunkiem, iż nie będą przekraczały 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub będą stanowiły parterową zabudowę towarzyszącą;
- 9) w granicach własności należy zagwarantować miejsca postojowe na parkingach lub w garażach w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zagospodarowania – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny oraz na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni drogi gminnej – 12 m;
- 11) obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej;
- 12) maksymalny procent zabudowy działki – do 30% powierzchni, wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,5;
- 13) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej;
- 14) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 15) dopuszcza się przebieg sieci oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;
- 16) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólnego planu.

9. Dla terenu oznaczonego symbolem 18RM ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa;
- 3) zasady realizacji zabudowy:
  - a) budynki o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych z możliwością podpiwniczenia, a w przypadku budynków gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna,
  - b) wysokość kalenicy maksymalnie do 10 metrów,

- c) dachy budynków o nachyleniu połaci do 45°;
- d) posadowienie parteru do 1 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku;
- 4) lokalizacja budynków mieszkalnych, inwentarskich, garażowych, parterowych budynków gospodarczych, budowli rolniczych oraz z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego – budynków usługowych;
- 5) adaptuje się istniejące budynki w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, remontów i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków oraz uzupełnienie zainwestowania terenu;
- 6) rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynków istniejących musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych z zastrzeżeniem ust. 7; w istniejących budynkach o parametrach przekraczających wymienione w pkt 3 dopuszcza się ich utrzymanie jak w stanie istniejącym;
- 7) dopuszcza się zwiększenie wysokości dla budynków realizowanych w gospodarstwach specjalistycznych uwarunkowane rozwiązaniami technologicznymi stosowanymi w gospodarstwie;
- 8) lokalizowanie usług nieuciążliwych wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych pod warunkiem, iż nie będą przekraczały 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub będą stanowiły parterową zabudowę towarzyszącą;
- 9) w granicach własności należy zagwarantować miejsca postojowe na parkingach lub w garażach w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zagospodarowania – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny oraz na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni drogi gminnej – 15 m;
- 11) obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej;
- 12) maksymalny procent zabudowy działki – do 30% powierzchni, wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,5;
- 13) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej;
- 14) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 15) dopuszcza się przebieg sieci oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;
- 16) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

10. Dla terenu oznaczonego symbolem 19RM ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa;
- 3) zasady realizacji zabudowy:
  - a) budynki o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych z możliwością podpiwniczenia, a w przypadku budynków gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna,
  - b) wysokość kalenicy maksymalnie do 10 metrów,
  - c) dachy budynków o nachyleniu połaci do 45°;
  - d) posadowienie parteru do 1 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku;
- 4) lokalizacja budynków mieszkalnych, inwentarskich, garażowych, parterowych budynków gospodarczych, budowli rolniczych oraz z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego – budynków usługowych;
- 5) adaptuje się istniejące budynki w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, remontów i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków oraz uzupełnienie zainwestowania terenu;
- 6) rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynków istniejących musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych z zastrzeżeniem ust. 7; w istniejących budynkach o parametrach przekraczających wymienione w pkt 3 dopuszcza się ich utrzymanie jak w stanie istniejącym;
- 7) dopuszcza się zwiększenie wysokości dla budynków realizowanych w gospodarstwach specjalistycznych uwarunkowane rozwiązaniami technologicznymi stosowanymi w gospodarstwie;
- 8) lokalizowanie usług nieuciążliwych wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych pod warunkiem, iż nie będą przekraczały 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub będą stanowiły parterową zabudowę towarzyszącą;
- 9) w granicach własności należy zagwarantować miejsca postojowe na parkingach lub w garażach w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zagospodarowania – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny oraz na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni drogi wewnętrznej – 6 m;
- 11) obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej za pośrednictwem drogi wewnętrznej;
- 12) maksymalny procent zabudowy działki – do 30% powierzchni, wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,5;
- 13) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej;
- 14) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 15) dopuszcza się przebieg sieci oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;
- 16) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

11. Dla terenów oznaczonych symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R, 17R, 18R, 19R, 20R, 21R, 22R, 23R, 24R i 25R ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja liniowych urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej;
- 3) tereny rolnicze mogą być przeznaczane pod uprawy polowe, ogrodnicze, łąki i pastwiska;
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 5) dopuszcza się w sąsiedztwie terenów oznaczonych symbolami EW tymczasowe składowanie elementów elektrowni wiatrowych, w czasie ich montażu i demontażu;
- 6) dopuszcza się wyznaczanie i utwardzanie dróg wewnętrznych, służących obsłudze gospodarki rolnej;
- 7) zakazuje się powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych;
- 8) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

12. Dla terenów oznaczonych symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS i 12WS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych – rowy melioracyjne;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 3) obowiązuje wykonywanie konserwacji i bieżącego utrzymania rowów melioracyjnych w stanie umożliwiającym swobodny przepływ wód;
- 4) przeprowadzenie dróg obsługujących tereny rolnicze warunkuje się zachowaniem drożności rowu poprzez zastosowanie przepustów itp.;
- 5) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

13. Dla terenu oznaczonego symbolem 1RL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zalesień;
- 2) zalesienie terenu rodzimymi gatunkami drzew;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 4) adaptuje się istniejące drogi, służące obsłudze gospodarki leśnej;
- 5) zakazuje się powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych;
- 6) pod istniejącymi liniami elektroenergetycznymi należy pozostawić pas bez zalesiania o szerokości min. 10 m, dopuszcza się w pozostawionym pasie gospodarki leśnej pod warunkiem utrzymania wysokości drzew nie przekraczającej 2 m wysokości oraz pozostawienie wokół każdego słupa powierzchni nie zalesionej w odległości co najmniej 4 m od słupa;
- 7) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

14. Dla terenów oznaczonych symbolami 1PG i 2PG ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny eksploatacji powierzchniowej złoża kopalin;
- 2) obowiązuje uzyskanie koncesji na rozpoznanie i wydobywanie od właściwego organu;
- 3) przed rozpoczęciem wydobywania należy usunąć warstwę gleby, którą należy hałdować na składowiskach poza złożem, z przeznaczeniem do sukcesywnej rekultywacji wyrobiska poeksploatacyjnego;
- 4) zakazuje się wydobywania kopaliny poza granicą wydobywania surowców mineralnych;
- 5) należy zabezpieczyć pracujących na złożu sprzęt w taki sposób, aby nie dopuścić do skażenia gruntu substancjami ropopochodnymi;
- 6) zabrania się składowania w wyrobisku jakichkolwiek odpadów komunalnych lub przemysłowych;
- 7) eksploatację należy prowadzić w sposób nie powodujący możliwości powstawania nawisów i obrywów skarp – kąt nachylenia ściany eksploatacyjnej wyrobiska końcowego nie może być większy niż 33°, wskazane kształtowanie skarp w ramach rekultywacji pod kątem 18° umożliwiającym mechaniczną uprawę gruntów leśnych;
- 8) wyrobisko eksploatacyjne winno być zabezpieczone i oznakowane tablicami informacyjno – ostrzegawczymi;
- 9) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych jednokondygnacyjnych budynków pomocniczych na czas prowadzenia eksploatacji złoża, zgodnie z zasadami bezpieczeństwa powszechnego i ochrony przeciwpożarowej;
- 10) należy pozostawić pasy ochronne zgodnie z normą PN-G-02100:1996 "Górnictwo odkrywkowe. Szerokość pasów ochronnych wyrobisk odkrywkowych";
- 11) dopuszcza się przekształcenie powierzchni ziemi w granicach terenu;
- 12) po zakończeniu eksploatacji złoża należy wykonać rekultywację wyrobiska poeksploatacyjnego, należy przyjąć rolny kierunek rekultywacji, rekultywacja winna być prowadzona sukcesywnie, w miarę jak wyeksploatowane części złoża stają się zbędne do dalszej działalności górniczej;
- 13) podłączenie do sieci elektroenergetycznej odbywać się będzie na warunkach ustalonych przez dysponenta sieci;
- 14) obsługa komunikacyjna z drogi lokalnej wojewódzkiej poprzez drogę wewnętrzną;
- 15) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

15. Dla terenów oznaczonych symbolami 1ZL i 2ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 3) zakazuje się powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych;
- 4) pod istniejącymi liniami elektroenergetycznymi należy pozostawić pas bez zalesiania o szerokości min. 10 m, dopuszcza się w pozostawionym pasie gospodarki leśnej pod warunkiem utrzymania wysokości drzew nie przekraczającej 2 m wysokości oraz pozostawienie wokół każdego słupa powierzchni nie zalesionej w odległości co najmniej 4 m od słupa;
- 5) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

16. Dla terenu oznaczonego symbolem 1G ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – zaopatrzenie w gaz;
- 2) realizacja planowanej stacji redukcyjno- pomiarowej gazu dla zasilenia terenu gminy w gaz przewodowy z planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 3) dopuszcza się wszelkie budynki, obiekty i urządzenia związane z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 4) dopuszcza się budynki o jednej kondygnacji nadziemnej i wysokości do 7 metrów;
- 5) dopuszcza się zabudowanie do 25% powierzchni terenu, wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,25;
- 6) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 10% powierzchni biologicznie czynnej;
- 7) obsługa komunikacyjna terenu z drogi powiatowej za pośrednictwem drogi wewnętrznej;
- 8) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

17. Dla terenów oznaczonych symbolami 1W i 2W ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – zaopatrzenie w wodę;
- 2) dopuszcza się wszelkie budynki, obiekty i urządzenia związane z ujmowaniem i uzdatnianiem wody;
- 3) dopuszcza się budynki o jednej kondygnacji nadziemnej i wysokości do 7 metrów;
- 4) dopuszcza się zabudowanie do 25% powierzchni terenu, wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,25;
- 5) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 10% powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) dla terenu 2W przyjęć nieprzekraczalną linię zabudowy 12 m od ściany lasu;
- 7) teren stanowi strefę ochrony bezpośredniej ujęcia wody;
- 8) obsługa komunikacyjna terenu z dróg publicznych oraz za pośrednictwem drogi wewnętrznej;
- 9) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

18. Dla terenów oznaczonych symbolami 1P i 2P ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa, w tym funkcja biurowa, administracyjna i socjalna;
- 3) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) możliwość realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko warunkuje się zachowaniem procedur określonych w przepisach odrębnych;
- 6) wysokość budynków produkcyjnych do 1 kondygnacji nadziemnej, przy 7,0 m wysokości kalenicy i dachach o spadkach połaci pod kątem do 45°;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy przyjęć zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) zasady zabudowy i zagospodarowania dla obiektów usługowych, biurowych i administracyjnych:
  - a) budynki o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych;
  - b) wysokość kalenicy do 9 m;
  - c) poziom podłogi parteru budynków nie wyżej niż 1,0 m od naturalnego poziomu terenu, mierzony w najwyższym punkcie;
  - d) dachy o spadkach połaci dachowych pod kątem do 45°;
- 9) obowiązuje zagwarantowanie miejsc parkingowych w ilości zaspakajającej potrzeby projektowanego przeznaczenia – min. 1 miejsce parkingowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w budynku;
- 10) obowiązuje ograniczenie oddziaływania i uciążliwości prowadzonej działalności w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz dotrzymanie standardów jakości środowiska na granicy terenu wyznaczonego w planie;
- 11) zakazuje się lokalizowania obiektów mieszczących w sobie funkcje mieszkaniową;
- 12) udział powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki, przy zachowaniu nie mniej niż 20% powierzchni biologicznie czynnej, wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,6;
- 13) obsługa komunikacyjna z drogi wojewódzkiej, w przypadku terenu 1P poprzez drogę wewnętrzną;
- 14) obowiązują ustalenia ogólne planu.

19. Dla terenu oznaczonego symbolem 1ZC ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz nieczynny;
- 2) teren wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków - obowiązują przepisy odrębne zgodnie z § 10

- ust.3 pkt 2;
- 3) obsługa komunikacyjna - z drogi gminnej;
  - 4) obowiązują ustalenia ogólne planu (rozdział II).

#### **Rozdział 4 Przepisy końcowe**

##### **§ 14**

Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty na rzecz gminy w przypadku zbycia nieruchomości w wysokości:

- 1) 30% wzrostu wartości - dla terenów elektroenergetyki, dróg wewnętrznych, elektroenergetyki wiatrowej, terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, terenów powierzchniowej eksploatacji złóż kopalin;
- 2) 10% wzrostu wartości - dla pozostałych terenów objętych planem.

##### **§ 15**

Uchwała Nr XX/139/2008 Rady Miejskiej w Tyszowcach z dnia 19 września 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tyszowce, obowiązuje dla pozostałych terenów w granicach administracyjnych gminy, dla których uchwalenie nastąpi w II etapie.

##### **§ 16**

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

##### **§ 17**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Tyszowiec.

##### **§ 18**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

**PRZEWODNICZĄCY RADY**  
*Z. Czarnecka*  
**mgr Zofia Czarnecka**