

**UCHWAŁA NR XI/68/19  
RADY GMINY ŁOMAZY**

z dnia 30 października 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Łomazy  
w Gminie Łomazy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XXIV/175/17 Rady Gminy Łomazy z dnia 26 lipca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Łomazy w Gminie Łomazy, po stwierdzeniu, że nie zostają naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łomazy uchwalonego uchwałą Nr XXXIV/244/18 Rady Gminy Łomazy z dnia 18 października 2018 roku, Rada Gminy Łomazy uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia Ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Łomazy w Gminie Łomazy, zwany dalej „planem”.

2. Przedmiotem planu jest obszar o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Łomazy o powierzchni ok. 214,3 ha, którego granice przedstawiono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, sporządzony na urzędowej kopii mapy zasadniczej, stanowiący integralną część niniejszej uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku służącym obsłudze podróżnych – należy przez to rozumieć budynek wielofunkcyjny, którego głównym celem jest maksymalne zapewnienie potrzeb podróżnych, obejmujący w szczególności poczekalnie, toalety publiczne oraz drobne punkty handlowe;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu określającą najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania lica zewnętrznych ścian budynku w stosunku do linii rozgraniczających i innych elementów przedstawionych na rysunku planu, od których te linie wyznaczono. Linia ta nie dotyczy okapów, gzymsów, schodów i pochylni, wykuszy, balkonów, ganków i tarasów wystających przed lico budynku do 1,5 m;
- 4) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć część powierzchni działki budowlanej na gruncie rodzimym, która jest niezabudowana lub nieutwardzona, w tym także wody powierzchniowe – wyrażoną jako procentowy udział tej części działki budowlanej w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, działalności lub użytkowania, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita budynków lub części budynków o przeznaczeniu podstawowym lub powierzchnia terenu zajętego pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;

- 6) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, uzupełniające funkcje podstawowe, przy czym powierzchnia całkowita budynków lub części budynków o przeznaczeniu uzupełniającym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być większa niż 40% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) symbolu – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe lub literowo-cyfrowe przypisane terenowi wyznaczonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych o tym samym oznaczeniu literowym;
- 8) obiektach obsługi komunikacji samochodowej – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty i budynki związane z indywidualnym i zbiorowym ruchem samochodowym, w szczególności parkingi, pętle autobusowe i autokarowe, budynki obsługi podróżnych, wiaty przystankowe, poczekalnie.

**§ 3. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów wyrażone za pomocą symboli;
- 5) obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 6) granica strefy ochrony sanitarnej 50 m od czynnego cmentarza;
- 7) granica strefy ochrony sanitarnej 150 m od czynnego cmentarza;
- 8) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 9) strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej;
- 10) pas technologiczny linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają wyłącznie charakter informacyjny.

**§ 4. 1.** Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 15) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 16) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, ze względu na występujące uwarunkowania plan nie określa granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie terenów**

**§ 5.** W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami:

- 1) MW1 i MW2 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) MN1–MN27 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) MNU1–MNU19 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 4) U1–U16 – tereny zabudowy usługowej;
- 5) UO – teren zabudowy usług oświaty;
- 6) UK – teren zabudowy kultu religijnego;
- 7) US1 i US2 – tereny zabudowy sportu i rekreacji;
- 8) PU1–PU5 – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 9) RM1–RM17 – tereny zabudowy zagrodowej;
- 10) R1 i R2 – tereny rolnicze;
- 11) ZP1–ZP3 – tereny zieleni urządzonej;
- 12) ZN1 i ZN2 – tereny zieleni naturalnej;
- 13) ZC – teren cmentarza;
- 14) IE – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej;
- 15) IW - teren infrastruktury technicznej – wodociągowej;
- 16) KS – teren parkingu;
- 17) WS1–WS7 – tereny wód powierzchniowych – stawy;
- 18) KDW1–KDW8– tereny dróg wewnętrznych;
- 19) KDD1–KDD21 – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 20) KDL1–KDL9 – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 21) KDZ1–KDZ5 – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 22) KDGP – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 6.** W zakresie sytuowania obiektów budowlanych i zasad kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się usytuowanie budynków zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy wskazanej na rysunku planu;
- 2) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od niej;
- 3) zachowuje się istniejącą zabudowę położoną pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenów, dopuszczając jej przebudowę i remont;
- 4) dopuszcza się rozbudowę budynków położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu pod warunkiem, iż rozbudowa ta nastąpi z zachowaniem wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, przy czym ustalenia te nie dotyczą minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 6) ustala się maksymalną wysokość:
  - a) konstrukcji wsporczych sieci elektroenergetycznych, oświetlenia i masztów za wyjątkiem obiektów z zakresu łączności publicznej - 18 m,
  - b) pozostałych budowli – 12 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
  - c) budynków – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

#### **§ 7. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:**

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji spośród odcieni kolorów: białego, beżowego, żółtego, szarego;
- 2) nakaz pkt 1 nie dotyczy:
  - a) kolorystyki elewacji wynikającej z zastosowania materiałów elewacyjnych z drewna, cegły, kamienia, betonu i szkła,
  - b) elementów elewacji prezentujących nazwę i logo podmiotu gospodarczego prowadzącego działalność na danej działce budowlanej;
- 3) nakaz stosowania kolorystyki dachów spośród odcieni kolorów: czerwonego, brązowego, ciemnozielonego i grafitowego;
- 4) nakaz pkt. 3 nie dotyczy pokryć dachowych wynikających z zastosowania materiałów dachowych z łupków, gontów, wiór i strzechy;
- 5) dopuszcza się dachy z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin.

**§ 8.** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się, iż dla wszystkich terenów do czasu realizacji przeznaczenia terenu określonego niniejszą uchwałą zachowuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

##### **§ 9.** Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko obejmujących:
  - a) instalacje związane z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów,
  - b) obiekty unieszkodliwiania odpadów wydobywczych,
  - c) punkty do zbierania lub przeladunku złomu, za wyjątkiem terenu PU2;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 4) gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie gminy Łomazy;

- 5) ustala się ochronę przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez obowiązek traktowania terenów oznaczonych symbolem:
- a) MW jak terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) MN jak terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) MNU jak terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - d) US jak terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
  - e) UO jak terenów przeznaczonych na cele zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - f) RM jak terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się zagospodarowanie terenów w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się stosowanie rozwiązań technicznych, urządzeń oraz zieleni izolacyjnej ograniczających negatywne skutki emisji hałasu od dróg;
- 7) w terenach oznaczonych symbolami PU nakaz utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w taki sposób by uniemożliwić przedostawanie się zanieczyszczeń do wód i do ziemi.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej a także wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

#### **§ 10. Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) wskazuje się na rysunku planu obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
- a) 1 - Kaplica przydrożna z XIX w. Łomazy ul. Spółdzielcza,
  - b) 2 - Kapliczka przydrożna z lat 50-tych XX w. Łomazy ul. Polna, dz. ew. nr 773/4,
  - c) 3 - Dom z pocz. XX w. Łomazy plac Jagielloński 8, dz. nr ew. 1033/1,
  - d) 4 - Dom z pocz. XX w. Łomazy plac Jagielloński 9, dz. nr ew. 1033/2,
  - e) 5 - Młyn z 1 połowy XX w. Łomazy plac Jagielloński 17, dz. nr ew. 1046,
  - f) 6 - Dom z I ćwierćwiecza XX w. Łomazy ul. Brzeska 13, 13a dz. nr ew. 1069,
  - g) 7 - Kamienica z 1 połowy XX w. Łomazy Plac Jagielloński 30, dz. nr ew. 1453/2,
  - h) 8 - Dom z I ćwierćwiecza XX w. Łomazy ul. Małobrzaska 5, dz. nr ew. 1481,
  - i) 9 - Dom z okresu międzywojennego, Łomazy ul. Podrzeczna 60, dz. nr ew. 1339/1,
  - j) 10 - Cmentarz katolicki przykościelny z pocz. XX w.,
  - k) 11 - Cmentarz katolicki z około 1805 r.,
  - l) 12 - Kirkut z 2 połowy XIX w.,
  - m) 13 - Kapliczka przydrożna z 1953 r. Łomazy ul. Brzeska, dz. nr ew. 1105/5,
  - n) 14 - Kapliczka przydrożna z lat 50-tych XX w. ul. Polna, dz. nr ew. 773/4,
  - o) 15 – Budynek szkoły podstawowej im. Tadeusza Kościuszki z 1931 r. ul. Szkolna 18;
- 2) dla obiektów, o których mowa w pkt. 1 ustala się ochronę planistyczną poprzez:
- a) zachowanie gabarytów dla obiektów wymienionych w lit. a, b, c, d, e, f, g, h, i, m, n oraz o,
  - b) zakaz nadbudowy i rozbudowy dla obiektów wymienionych w lit. a, b, c, d, e, f, g, h, i, m oraz n,
  - c) dopuszczenie przebudowy pod warunkiem zachowania detali architektonicznych i charakteru elewacji w tym proporcji architektonicznych, kolorystyki elewacji i materiału wykończeniowego dla obiektów wymienionych w lit. c, d, e, f, g, h oraz i,

- d) zachowanie układu połaci dachowych i kątów ich nachylenia, dla obiektów wymienionych w lit. a, b, c, d, e, f, g, h, i, m, n oraz o,
  - e) zachowanie istniejących podziałów stolarki okiennej dla obiektów wymienionych w lit. a, b, c, d, e, f, g, h, i, m oraz n,
  - f) utrzymanie starodrzewia (dopuszcza się wyłącznie cięcia pielęgnacyjne i wycinkę w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia) dla obiektów wymienionych w lit. j, k, oraz l,
  - g) zachowanie najcenniejszych architektonicznie nagrobków i pomników dla obiektów wymienionych w lit. j, k, oraz l,
  - h) zakaz zmiany usytuowania obiektu poza przypadkiem konieczności przebudowy drogi dla obiektów wymienionych w lit. a, b, m oraz n,
  - i) nakaz zaopiniowania prac budowlanych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 3) ustala się strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej dla obiektów, o których mowa w pkt. 1 lit. j oraz k oraz dla centrum miejscowości Łomazy, których granice określono na rysunku planu;
- 4) w strefach, o których mowa w pkt. 3 ustala się:
- a) kształtowanie układu przestrzennego z uwzględnieniem historycznej kompozycji miejsca w tym w zakresie skali i bryły oraz detalu architektonicznego,
  - b) zakaz stosowania dachów płaskich,
  - c) utrzymanie istniejących szpalerów drzew,
  - d) nakaz zaopiniowania prac budowlanych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 5) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej w granicach określonych na rysunku planu dla stanowisk archeologicznych o numerach ewidencyjnych:
- a) 63-87/12 zlokalizowanego w terenie RM9,
  - b) 63-87/13 zlokalizowanego w terenie RM11,
  - c) 63-87/14 zlokalizowanego w terenie MN26,
  - d) 63-87/34 zlokalizowanego w terenie UO;
- 6) w strefach, o których mowa w pkt. 5 obowiązuje nakaz prowadzenia działań inwestycyjnych w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 7) w obszarze planu znajdują się obiekty podlegające ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, których granice wskazano na rysunku planu:
- a) kaplica cmentarna pw. Św. Jana – nr rejestru zabytków A/19 – decyzja WKZ w Lublinie z dn. 22.03.1966 r.,
  - b) zespół kościoła parafii rzymskokatolickiej pw. Św. Apostołów Piotra i Pawła; Kościół, plebania, ogrodzenie placu przykościelnego, cmentarz przykościelny z drzewostanem - nr rejestru zabytków A/424 – decyzja Wojewody Białkopodlaskiego z dn. 18.11.1997 r.;
- 8) dla obiektów o których mowa w pkt. 7 ustala się kontynuację dotychczasowego sposobu zagospodarowania.

**§ 11. 1.** Ustala się teren oznaczony symbolem ZP1 terenem przestrzeni publicznej.

2. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nakaz ujednoczenia:

- 1) rodzajów i kolorystyki nawierzchni ciągów pieszych i chodników;
- 2) rodzajów wysokości i kolorystyki oświetlenia parkowego;
- 3) kolorystyki tymczasowych obiektów budowlanych.

3. Pozostałe ustalenia w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla terenu.

## **Rozdział 6.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów**

§ 12. Wyznacza się strefy ochrony sanitarnej od czynnego cmentarza, oznaczonego symbolem ZC, o zasięgu 50 m i 150 m zgodnie z rysunkiem planu, w których obowiązują przepisy odrębne z zakresu zachowania wymogów sanitarnych dla terenów cmentarzy.

## **Rozdział 7.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów**

§ 13. Wyznacza się pasy technologiczne od linii średniego napięcia po 7,5 m w obie strony od osi tych linii, dla których ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania w budynkach pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- 2) maksymalną wysokość zieleni do 3 m.

## **Rozdział 8.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 14. Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię działek:
  - a) w terenach oznaczonych symbolami MW1 i MW2 – 4500 m<sup>2</sup>,
  - b) w terenach oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN10, MN11, MN16, MN17, MN18, MN19 i MN25 – 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) w terenach oznaczonych symbolami MN7, MN8, MN9, MN12, MN13, MN14, MN15, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24, MN26 i MN27 – 1500 m<sup>2</sup>,
  - d) w terenach oznaczonych symbolami MNU1, MNU2, MNU5, MNU15, MNU16, MNU17, MNU18, MNU19 – 1200 m<sup>2</sup>,
  - e) w terenach oznaczonych symbolami MNU3, MNU4, MNU6, MNU7, MNU8, MNU9, MNU10, MNU11, MNU12, MNU13, MNU14 - 1000 m<sup>2</sup>,
  - f) w terenach oznaczonych symbolami U - 600 m<sup>2</sup>,
  - g) w terenie oznaczonym symbolem UO – 3000 m<sup>2</sup>,
  - h) w terenie oznaczonym symbolem UK – 10000 m<sup>2</sup>,
  - i) w terenach oznaczonych symbolami US – 1000 m<sup>2</sup>,
  - j) w terenach oznaczonych symbolami PU - 3000 m<sup>2</sup>,
  - k) w terenach oznaczonych symbolem KS – 800 m<sup>2</sup>,
  - l) w terenie oznaczonym symbolem IE – 40 m<sup>2</sup>,
  - m) w terenie oznaczonym symbolem IW – 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) ustala się minimalny front działki:
  - a) w terenach oznaczonych symbolami MW1 i MW2 – 35 m,
  - b) w terenach oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN10, MN11, MN16, MN18, MN19 i MN25 – 20 m,
  - c) w terenach oznaczonych symbolami MN7, MN8, MN9, MN12, MN13, MN14, MN15, MN17, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24, MN26 i MN27 – 25 m,
  - d) w terenach oznaczonych symbolem MNU – 20 m,
  - e) w terenach oznaczonych symbolami U – 20 m,
  - f) w terenie oznaczonym symbolem UO – 35 m,

- g) w terenie oznaczonym symbolem UK – 30 m,
  - h) w terenach oznaczonych symbolami US – 30 m,
  - i) w terenach oznaczonych symbolami PU – 30 m,
  - j) w terenach oznaczonych symbolem KS – 20 m,
  - k) w terenie oznaczonym symbolem IE – 5 m,
  - l) w terenie oznaczonym symbolem IW – 20 m;
- 4) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego na 90° z tolerancją 20°.
- 5) ustalenia zawarte w pkt 2, 3 i 4 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 15.** Ustalenia w zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) układ dróg publicznych tworzą drogi oznaczone symbolami KDGP, KDZ1, KDZ2, KDZ3, KDZ4, KDZ5, KDL1, KDL2, KDL3, KDL4, KDL5, KDL6, KDL7, KDL8, KDL9, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11, KDD12, KDD13, KDD14, KDD15, KDD16, KDD17, KDD18, KDD19, KDD20 i KDD21;
- 2) połączenie obszaru planu z ponadlokalnym układem transportowo-komunikacyjnym zapewniają:
  - a) droga wojewódzka numer 812 oznaczona symbolem KDGP,
  - b) drogi powiatowe oznaczone symbolami KDZ1, KDZ2, KDZ3, KDZ4, KDZ5, KDL2, KDL3, KDL4, KDL6;
- 3) połączenie obszaru planu z gminnym układem transportowo-komunikacyjnym zapewniają drogi gminne oznaczone symbolami KDL1, KDL5, KDL7, KDL8, KDL9, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11, KDD12, KDD13, KDD14, KDD15, KDD16, KDD17, KDD18, KDD19, KDD20, KDD21;
- 4) uzupełnienie układu drogowego stanowią drogi wewnętrzne oznaczone symbolami KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8 zapewniające obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) w terenach oznaczonych symbolami MW, MN, MNU, U, UO, US, PU, IW oraz KS dopuszcza się wyznaczanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6 m;
- 6) zasady obsługi parkingowej:
  - a) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dla terenów U7, U8, U9, U10, MNU3, MNU9 i MNU10 dopuszcza się zapewnienie potrzeb parkingowych w ramach ogólnodostępnych miejsc parkingowych zlokalizowanych w terenach ZP1, KDD9 i KDL4,
  - c) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym liczba miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
    - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i zagrodowej – minimum 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny,
    - dla usług obejmujących biura, banki, usługi administracji i opieki zdrowotnej – minimum 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 miejsca,
    - dla usług z zakresu edukacji – minimum 2 miejsca na 5 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca,
    - dla usług z zakresu handlu detalicznego – minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, nie mniej niż 2 miejsca,
    - dla warsztatów samochodowych - minimum 3 miejsca,
    - dla usług do 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej – minimum 1 miejsce,



- dla hoteli, moteli i usług noclegowych - minimum 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe,
  - dla zabudowy usług sportu i rekreacji – minimum 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku, nie mniej niż 2 miejsca;
  - dla zabudowy kultu religijnego – minimum 15 miejsc,
  - dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – minimum 1 miejsce na 3 zatrudnionych;
- d) dla niewymienionych w lit. c obiektów budowlanych – minimum 2 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu.

## **Rozdział 10.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

§ 16. 1. Zachowuje się istniejące sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy i przebudowy.

2. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci przeznacza się tereny dróg oznaczonych symbolami KDGP, KDZ1, KDZ2, KDZ3, KDZ4, KDZ5, KDL1, KDL2, KDL3, KDL4, KDL5, KDL6, KDL7, KDL8, KDL9, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11, KDD12, KDD13, KDD14, KDD15, KDD16, KDD17, KDD18, KDD19, KDD20, KDD21, KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7 oraz KDW8.

3. Dopuszcza się lokalizowanie sieci poza wymienionymi w ust. 2 terenami, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zasilanie w wodę z ujęcia wody zlokalizowanego w obszarze planu – oznaczonego symbolem IW, za pośrednictwem istniejącego wodociągu lub z ujęcia indywidualnego;
- 2) rozwój systemu wodociągowego poprzez budowę i rozbudowę sieci zbiorczej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm.

5. W zakresie sieci kanalizacyjnej ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej a następnie oczyszczanie w oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 2) rozwój systemu kanalizacji poprzez budowę i rozbudowę sieci, o średnicy minimalnej 50 mm dla przewodów tłocznych i 160 mm dla przewodów grawitacyjnych, z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu;
- 3) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do indywidualnych zbiorników bezodpływowych w przypadku braku możliwości wpięcia do sieci kanalizacji sanitarnej.

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) do czasu objęcia terenów siecią kanalizacji deszczowej odprowadzenie do gruntu;
- 2) rozwój systemu kanalizacji deszczowej poprzez budowę sieci o średnicy minimalnej 150 mm.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę i rozbudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 2) zasilanie poprzez istniejące i projektowane sieci i stacje elektroenergetyczne;
- 3) dopuszczenie przebudowy istniejących sieci z napowietrznych na kablowe podziemne;
- 4) dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) takie jak mikroinstalacje i małe instalacje o mocy nie przekraczającej 100 kW za wyjątkiem elektrowni wiatrowych.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) rozwój sieci gazowej poprzez budowę nowych przewodów o średnicy nie mniejszej niż 32 mm;
- 2) możliwość zastosowania rozwiązań indywidualnych.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń.

10. W zakresie infrastruktury teletechnicznej i telekomunikacyjnej ustala się rozwój systemu poprzez budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci.

## **Rozdział 11.**

### **Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym**

§ 17. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami UO, US1, US2, ZP1, ZP2, ZP3, ZC, KS, IE, IW, KDL1, KDL5, KDL7, KDL8, KDL9, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11, KDD12, KDD13, KDD14, KDD15, KDD16, KDD17, KDD18, KDD19, KDD20, KDD21.

2. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDGP, KDZ1, KDZ2, KDZ3, KDZ4, KDL2, KDL3, KDL4, KDL6.

## **Rozdział 12.**

### **Ustalenia szczegółowe. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

§ 18. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami MW1, MW2:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa zlokalizowana w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego, garaże, zieleń urządzone;
- 3) dopuszcza się realizację terenowych obiektów sportu i rekreacji obejmujących boiska do gier zespołowych, urządzenia związane z uprawianiem jazdy na rolkach i deskorolkach i place zabaw;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych:
    - dla terenu MW1 do 7 m,
    - dla terenu MW2 do 11 m,
  - b) maksymalna wysokość garaży do 6 m,
  - c) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
  - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
  - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 5) ustala się obsługę komunikacyjną:
  - a) dla terenu MW1 z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDZ5,
  - b) dla terenu MW2 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL6 oraz KDD13;
- 6) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 19. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26, MN27:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzone;
- 3) realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie w formie wolnostojącej;

- 4) realizacja budynków garażowych w formie wolnostojącej, wbudowanej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego;
- 5) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych do 11 m,
    - budynków gospodarczych i garaży do 7 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
    - dachy budynków gospodarczych i garażowych płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy:
    - dla terenów MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN10, MN11 MN16, MN18 i MN19 – 0,8,
    - dla terenów MN7, MN8, MN9, MN12, MN13, MN14, MN15, MN17, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26 i MN27– 0,6,
  - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów:
- a) dla terenów MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN10, MN11 MN16, MN17, MN18, MN19 i MN25 – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenów MN7, MN8, MN9, MN12, MN13, MN14, MN15, MN20, MN 21, MN22, MN23, MN24, MN26 i MN27 – 1500 m<sup>2</sup>;
- 7) ustala się obsługę komunikacyjną:
- a) dla terenu MN1 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ5, KDD4, KDD5, KDD6,
  - b) dla terenu MN2 z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDZ5,
  - c) dla terenu MN3 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ5, KDD5, KDD6,
  - d) dla terenu MN4 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ5, KDD5, KDD7,
  - e) dla terenu MN5 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDD4, KDD5,
  - f) dla terenu MN6 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL3, KDD3, KDD4,
  - g) dla terenu MN7 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL2, KDZ3, KDD10,
  - h) dla terenu MN z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL2, KDL3,
  - i) dla terenu MN9 z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDL3,
  - j) dla terenu MN10 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL3, KDD8 oraz z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW4, KDW7,
  - k) dla terenu MN11 z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDL6 oraz z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW4, KDW7,
  - l) dla terenu MN12 z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD11,
  - m) dla terenu MN13 z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD11,
  - n) dla terenu MN14 z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDL2,

- o) dla terenu MN15 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL2, KDL7, KDD14 oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW6,
  - p) dla terenu MN16 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL6, KDL7, KDD20 oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW5,
  - q) dla terenu MN17 z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDL7,
  - r) dla terenu MN18 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL7, KDD19, KDD20,
  - s) dla terenu MN19 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDD18, KDD20,
  - t) dla terenu MN20 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDD18, KDD19, KDD20,
  - u) dla terenu MN21 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL2, KDL7, KDD14,
  - v) dla terenu MN22 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDD11, KDD16,
  - w) dla terenu MN23 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL2, KDD11, KDD16,
  - x) dla terenu MN24 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL7, KDD18,
  - y) dla terenu MN25 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDD4 i KDD7 oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW2,
  - z) dla terenu MN26 z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD18,
  - za) dla terenu MN27 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL2, KDL9;
- 8) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 10%.

**§ 20.** Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, MNU7, MNU8, MNU9, MNU10, MNU11, MNU12, MNU13, MNU14, MNU15, MNU16, MNU17, MNU18, MNU19:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
- 3) realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie w formie wolno stojącej;
- 4) realizacja budynków garażowych w formie wolno stojącej, wbudowanej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego;
- 5) w terenach MNU3, MNU4, MNU7, MNU8, MNU9, MNU10, MNU11, MNU12, MNU14 ustala się sytuowanie usług jedynie z zakresu: biur w tym obsługi finansowej, administracji, gastronomi, nauki, edukacji, oświaty, zdrowia, usług pocztowych i telekomunikacyjnych, usług kultury w tym galerii, wystaw, ekspozycji, pracowni artystycznych, usług fotograficznych, zakładów fryzjerskich i kosmetycznych, handlu detalicznego i gastronomi;
- 6) w terenach MNU3, MNU4, MNU7, MNU8, MNU9, MNU10, MNU11, MNU12, MNU14 ustala się zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych o łącznej powierzchni całkowitej na działce budowlanej powyżej 50 m<sup>2</sup>;
- 7) realizacja zabudowy usługowej w formie:
  - a) lokali w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) wolno stojących budynków usługowych towarzyszących budynkom mieszkalnym jednorodzinnych lub budynków usługowych występujących samodzielnie;
- 8) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych do 11 m,
    - budynków usługowych do 8 m,
    - budynków gospodarczych i garaży do 7 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połączeń dachowych:

- dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno-usługowych dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
- dachy budynków usługowych płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30° z zastrzeżeniem ustalenia §10 pkt 4 lit b,
- dachy budynków gospodarczych i garażowych płaskie dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30° z zastrzeżeniem ustalenia §10 pkt 4 lit b,

c) maksymalna intensywność zabudowy:

- w terenach oznaczonych symbolami MNU1, MNU2, MNU5, MNU6, MNU15, MNU16, MNU17, MNU18, MNU19 – 0,9,
- w terenach oznaczonych symbolami MNU3, MNU4, MNU7, MNU8 MNU9, MNU10, MNU11, MNU12, MNU13, MNU14 – 1,4,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- w terenach oznaczonych symbolami MNU1, MNU2, MNU5, MNU6, MNU15, MNU16, MNU17, MNU18, MNU19 – 40%,
- w terenach oznaczonych symbolami MNU3, MNU4, MNU7, MNU8 MNU9, MNU10, MNU11, MNU12, MNU13, MNU14 – 60%,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- w terenach oznaczonych symbolami MNU1, MNU2, MNU5, MNU6, MNU15, MNU16, MNU17, MNU18, MNU19 – 35%,
- w terenach oznaczonych symbolami MNU3, MNU4, MNU7, MNU8 MNU9, MNU10, MNU11, MNU12, MNU13, MNU14 – 30%.

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- a) w terenach oznaczonych symbolami MNU1, MNU2, MNU5, MNU15, MNU16, MNU17, MNU18, MNU19 – 1200 m<sup>2</sup>,
- b) w terenach oznaczonych symbolami MNU3, MNU4, MNU6, MNU7, MNU8 MNU9, MNU10, MNU11, MNU12, MNU13, MNU14 - 1000 m<sup>2</sup>;

10) ustala się obsługę komunikacyjną:

- a) dla terenu MNU1 z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDL3,
- b) dla terenu MNU2 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ3, KDD10,
- c) dla terenu MNU3 z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDL4,
- d) dla terenu MNU4 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL3, KDD8,
- e) dla terenu MNU5 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL2, KDZ3,
- f) dla terenu MNU6 z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD11,
- g) dla terenu MNU7 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL2, KDL6, KDD13,
- h) dla terenu MNU8 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL2, KDD13 oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW6,
- i) dla terenu MNU9 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL3, KDL4 i KDD9,
- j) dla terenu MNU10 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL3, KDL6, KDD9,
- k) dla terenu MNU11 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL6, KDL7, KDD13,
- l) dla terenu MNU12 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL6, KDD4 oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW7,

- m) dla terenu MNU13 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL6, KDD7,
  - n) dla terenu MNU14 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL6, KDD18, KDD20,
  - o) dla terenu MNU15 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL7, KDD20 oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW5,
  - p) dla terenu MNU16 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL2, KDD12,
  - q) dla terenu MNU17 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL7, KDD15,
  - r) dla terenu MNU18 z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDL7,
  - s) dla terenu MNU19 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL2, KDL7, KDL8;
- 11) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 10%.

**§ 21.** Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8, U9, U10, U11, U12, U13, U14, U15, U16:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, usługi sportu i rekreacji;
- 3) w terenach U7, U8, U9, U10, U11, U12, U13 ustala się sytuowanie usług jedynie z zakresu: biur w tym obsługi finansowej, administracji, gastronomi, nauki, edukacji, oświaty, zdrowia, usług pocztowych i telekomunikacyjnych, usług kultury w tym galerii, wystaw, ekspozycji, pracowni artystycznych, usług fotograficznych, zakładów fryzjerskich i kosmetycznych, handlu detalicznego i gastronomi;
- 4) w terenach U7, U8, U9, U10, U11, U12, U13 ustala się zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych o łącznej powierzchni całkowitej na działce budowlanej powyżej 30 m<sup>2</sup>;
- 5) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków usługowych do 12 m,
    - budynków gospodarczych i garaży do 7 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połączeń dachowych:
    - dachy budynków usługowych płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połączeń dachowych do 30° z zastrzeżeniem ustalenia §10 pkt. 4 lit. b,
    - dachy budynków gospodarczych i garażowych płaskie dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połączeń dachowych do 30° z zastrzeżeniem ustalenia §10 pkt. 4 lit. b,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
  - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m<sup>2</sup>;
- 7) ustala się obsługę komunikacyjną:
  - a) dla terenu U1 z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDGP,
  - b) dla terenu U2 z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDZ4,
  - c) dla terenów U3 i U4 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ5, KDL5,
  - d) dla terenu U5 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ3, KDL1,
  - e) dla terenu U6 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ3, KDL1, KDD10,
  - f) dla terenu U7 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL2, KDL4,

- g) dla terenu U8 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL3, KDL4,
  - h) dla terenu U9 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL2, KDL6,
  - i) dla terenu U10 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL3, KDD9,
  - j) dla terenu U11 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL3, KDL6,
  - k) dla terenu U12 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL6, KDD4,
  - l) dla terenu U13 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL7, KDD13 oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW6,
  - m) dla terenu U14 z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDL7,
  - n) dla terenu U15 z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD11,
  - o) dla terenu U16 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDD11 oraz KDL2 za pośrednictwem terenu KS3;
- 8) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 20%.

**§ 22.** Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem UO:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług oświaty;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa sportu i rekreacji, zieleń urządzona;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków do 15 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,
  - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m<sup>2</sup>;
- 5) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDD18, KDD20;
- 6) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

**§ 23.** Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem UK:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: budynek mieszkalny - plebania, zieleń urządzona;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków do 10 m, za wyjątkiem budynku kościoła, dla którego wysokość ustala się jak w stanie istniejącym,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 35°,
  - c) dla budynku kościoła forma i ukształtowanie połaci dachowych jak w stanie istniejącym,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
  - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,

- g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDD4, KDD8 oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW7;
- 5) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

**§ 24. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami US1, US2:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: parkingi, zieleń urządzona;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - w terenie US1 do 8 m,
    - w terenie US2 do 7 m,
  - b) wysokość budowli takich jak trybuna i jej zadaszenie do 15 m,
  - c) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 25°,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
  - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
  - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) ustala się obsługę komunikacyjną:
  - a) dla terenu US1 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ4, KDZ5, KDD3, KDD4,
  - b) dla terenu US2 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL7, KDD20;
- 6) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

**§ 25. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami PU1, PU2, PU3, PU4, PU5:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: parkingi, zieleń urządzona;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników wodnych, służących zagospodarowaniu wód opadowych;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków do 12,0 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30°, przy czym dopuszcza się również dachy pilaste i wklęsłe,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,
  - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 65%,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m<sup>2</sup>;



6) ustala się obsługę komunikacyjną:

- a) dla terenu PU1 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ2, KDZ4, KDD21,
- b) dla terenu PU2 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ3, KDD11,
- c) dla terenu PU3 z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD12,
- d) dla terenu PU4 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL2, KDD11,
- e) dla terenu PU5 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL2, KDD15;

7) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 30%.

**§ 26.** Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami RM1, RM2, RM3, RM4, RM5, RM6, RM7, RM8, RM9, RM10, RM11, RM12, RM13, RM14, RM15, RM16, RM17:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa;

2) dopuszczenie wynikające z §6 pkt. 2 niniejszej uchwały nie dotyczy nowych budynków inwentarskich;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość:

- budynków mieszkalnych do 11 m,
- pozostałych budynków do 10 m,
- budowli rolniczych do 15 m,

b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:

- dla budynków mieszkalnych dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
- dla pozostałych budynków dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

4) ustala się obsługę komunikacyjną:

a) dla terenu RM1 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ1, KDD2,

b) dla terenu RM2 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ1, KDD1,

c) dla terenu RM3 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDGP, KDZ1, KDD1 oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW8,

d) dla terenu RM4 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDGP, KDZ2, KDD10 oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW1,

e) dla terenu RM5 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL2, KDD10 oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW1,

f) dla terenu RM6 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL2, KDL3, KDD21,

g) dla terenu RM7 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL3, KDD4, KDD8,

h) dla terenu RM8 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDD4, KDD5, KDD7,

i) dla terenu RM9 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDD4, KDD7 oraz z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW2, KDW3,

j) dla terenu RM10 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDD4, KDD7 oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW3,

- k) dla terenu RM11 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL6, K DD18,
  - l) dla terenu RM12 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDD11, KDD12,
  - m) dla terenu RM13 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL2, KDD11, KDD12,
  - n) dla terenu RM14 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL7, KDD14,
  - o) dla terenu RM15 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL7, KDD18, KDD19,
  - p) dla terenu RM16 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL2, KDL7, KDD15,
  - q) dla terenu RM17 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL7, KDD17, KDD18;
- 5) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 5%.

**§ 27. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami R1, R2:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – rola;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną:
  - a) dla terenu R1 z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD2,
  - b) dla terenu R2 poprzez utrzymanie istniejących dojazdów do pól;
- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

**§ 28. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem ZP1:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty obsługi komunikacji samochodowej, ciągi piesze i rowerowe, terenowe obiekty sportu i rekreacji obejmujące siłownie plenerowe, obiekty związane z uprawianiem jazdy na rolkach i deskorolkach i place zabaw;
- 3) zakaz lokalizacji budynków, za wyjątkiem budynków służących obsłudze podróżnych;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków i budowli – 5,5 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 30°,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,2,
  - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 6) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL2, KDL4, KDL6, KDD9;
- 7) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

**§ 29. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami ZP2, ZP3:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną:
  - a) dla terenu ZP2 z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDL7,
  - b) dla terenu ZP3 z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL2, KDD16;
- 4) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

**§ 30.** Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami ZN1, ZN2:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń naturalna;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną:
  - a) dla terenu ZN1 z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD18 za pośrednictwem terenu MN26,
  - b) dla terenu ZN2 z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD17;
- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

**§ 31.** Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem ZC:

- 1) przeznaczenie podstawowe – cmentarz;
- 2) zakaz lokalizacji nowych budynków;
- 3) utrzymanie istniejącego budynku kaplicy cmentarnej;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków – jak w stanie istniejącym,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,0029,
  - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,0028,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 0,29%,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 5) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL2, KDD11;
- 6) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

**§ 32.** Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem IE:

- 1) przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna - elektroenergetyczna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków do 8 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
  - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,6,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDL2;
- 4) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

**§ 33.** Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem IW:

- 1) przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna -wodociągowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków do 7 m,

- b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
  - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDL6;
- 5) stawka służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

**§ 34. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami KS:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – parking;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budowli – 5,0 m
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 5) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDL2;
- 6) stawka służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

**§ 35. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami WS1, WS2, WS3, WS4, WS5, WS6, WS7:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe – stawy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń naturalna;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie pomostów i grobli;
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną:
  - a) dla terenów WS1, WS2, WS3, WS4 z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD10,
  - b) dla terenu WS5 z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD11,
  - c) dla terenów WS6, WS7 z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD11 za pośrednictwem terenu MN13;
- 5) stawka służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

**§ 36. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) dla drogi oznaczonej symbolem KDW1 – od 5,0 m do 5,2 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla drogi oznaczonej symbolem KDW2 – 5,6 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dla dróg oznaczonych symbolami KDW3, KDW7 – 5,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) dla drogi oznaczonej symbolem KDW4 – od 6,0 m do 11,0 m zgodnie z rysunkiem planu,

- e) dla drogi oznaczonej symbolem KDW5 – 6,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) dla drogi oznaczonej symbolem KDW6 – od 6,0 m do 12,5 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) dla drogi oznaczonej symbolem KDW8 – do 15,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

**§ 37.** Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11, KDD12, KDD13, KDD14, KDD15, KDD16, KDD17, KDD18, KDD19, KDD20, KDD21:

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy dojazdowej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 3) szerokość w liniach rozgraniczających:
    - a) dla dróg oznaczonych symbolami KDD1, KDD2, KDD11, KDD12, KDD13, KDD14, KDD15, KDD16, KDD19, KDD20 – 10,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) dla drogi oznaczonej symbolem KDD3 – od 12,0 m do 16,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu,
    - c) dla drogi oznaczonej symbolem KDD4 – od 11,0 m do 14,8 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu,
    - d) dla drogi oznaczonej symbolem KDD5 – od 10,0 m do 23,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu,
    - e) dla drogi oznaczonej symbolem KDD6 – 12,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu,
    - f) dla drogi oznaczonej symbolem KDD7 – od 7,0 m do 10,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu,
    - g) dla drogi oznaczonej symbolem KDD8 – od 12,3 m do 12,5 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu,
    - h) dla drogi oznaczonej symbolem KDD9 – od 13,5 m do 17,3 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu,
    - i) dla drogi oznaczonej symbolem KDD10 – od 10,0 m do 12,5 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu,
    - j) dla drogi oznaczonej symbolem KDD17 – od 6,0 m do 12,7 m zgodnie z rysunkiem planu,
    - k) dla drogi oznaczonej symbolem KDD18 – od 5,0 m do 11,7 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu,
    - l) dla drogi oznaczonej symbolem KDD21 – 14,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

**§ 38.** Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami KDL1, KDL2, KDL3, KDL4, KDL5, KDL6, KDL7, KDL8, KDL9:

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) tereny oznaczone symbolami KDL2, KDL3, KDL4 i KDL6 stanowią drogi powiatowe przewidywane do przebudowy w parametrach dróg klasy lokalnej;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających:

- a) dla drogi oznaczonej symbolem KDL1 – od 12,0 m do 15,3 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla drogi oznaczonej symbolem KDL2 – od 12,0 m do 21,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dla drogi oznaczonej symbolem KDL3 – od 12,0 m do 15,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) dla drogi oznaczonej symbolem KDL4 – od 13,5 m do 14,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) dla drogi oznaczonej symbolem KDL5 – od 15,5 m do 16,7 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) dla drogi oznaczonej symbolem KDL6 – od 12,0 m do 17,7 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) dla drogi oznaczonej symbolem KDL7 – od 12,0 m do 17,4 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu,
  - h) dla drogi oznaczonej symbolem KDL8 – od 7,7 m do 10,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) dla drogi oznaczonej symbolem KDL9 – 10,5 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

**§ 39.** Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami KDZ1, KDZ2, KDZ3, KDZ4, KDZ5:

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy zbiorczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) dla drogi oznaczonej symbolem KDZ1 – 20,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla drogi oznaczonej symbolem KDZ2 – od 20,0 m do 26,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dla drogi oznaczonej symbolem KDZ3 – 20,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) dla drogi oznaczonej symbolem KDZ4 – od 20,0 m do 23,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) dla drogi oznaczonej symbolem KDZ5 – 20,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

**§ 40.** Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem KDGP:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – od 4,0 m do 62,7 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

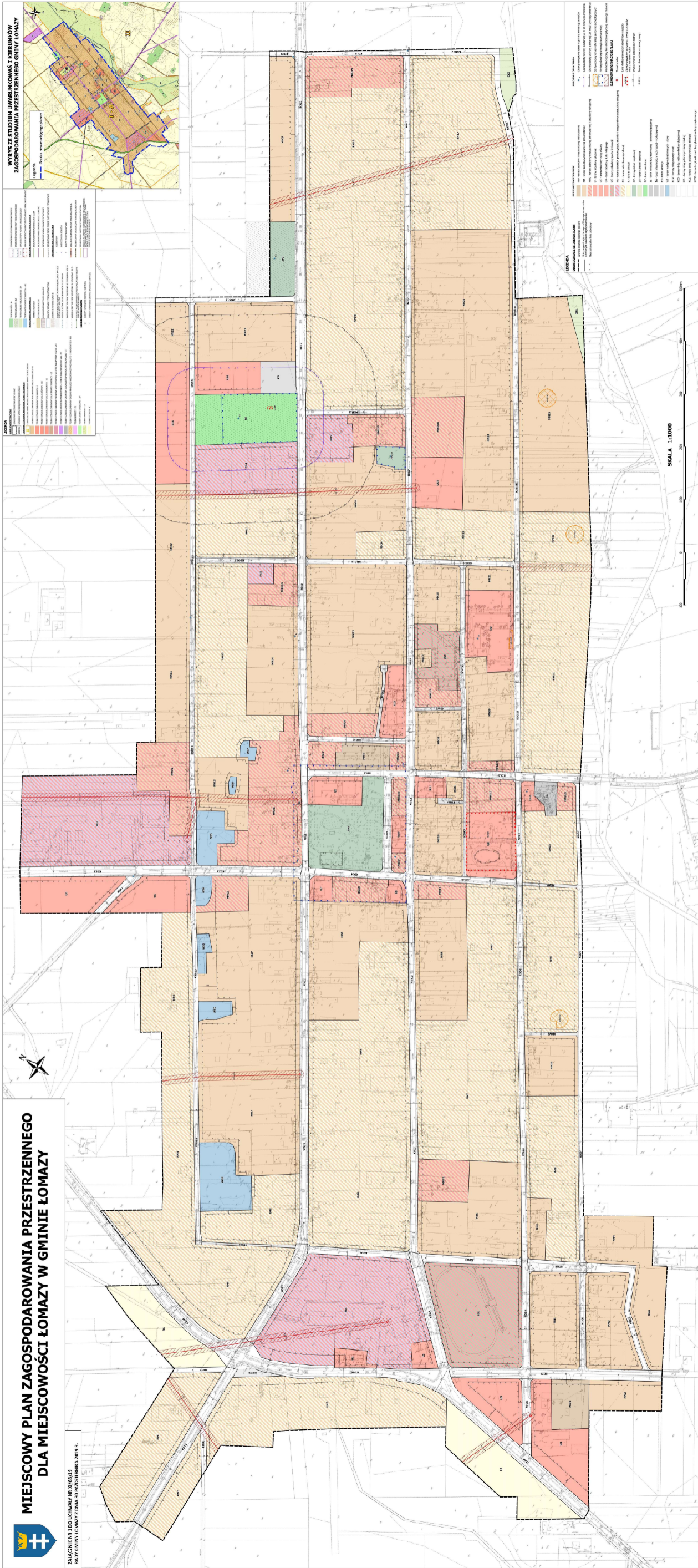
**Rozdział 13.**  
**Ustalenia końcowe**

**§ 41.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łomazy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Andrzej Wiński**





Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XI/68/19  
Rady Gminy Łomazy  
z dnia 30 października 2019 r.

### Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Łomazy w Gminie Łomazy wraz prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 5 czerwca 2019 r. do 26 czerwca 2019 r. w siedzibie Urzędu Gminy Łomazy. W dniu 7 czerwca 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Termin składania uwag – do dnia 11 lipca 2019 r.

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga (etap I wyłożenia projektu do publicznego wglądu)	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi	UZASADNIENIE
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	09.07.2019	Osoba fizyczna	W wyłożonym do wglądu miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Łomazy, gm. Łomazy zajmowana przez wnoszącego uwagę działka/nieruchomość (Łomazy I, ul. Szkolna 18, 1266/3) jest oznaczona symbolem Bi. W poprzednim nieobowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego teren działki miał symbol B. Działka 1266/3 została około roku 2012 wyodrębniona z działki 1266. Wszystkie powstałe wówczas działki otrzymały symbol lub B – 1266/1, 1266/2, 1266/4, 1266/5 – tylko kupiona przez wnoszącego uwagę działka otrzymała symbol Bi. Nadto działki sąsiadujące z działką 1266 mają również symbol Br – 1265 i	1266/3, Łomazy I	MNI9 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Uwaga nieuwzględniona		Uwaga bezzasadna, dotyczy treści mapy zasadniczej. Mapa zasadnicza została pozyskana na wniosek Wójta Gminy Łomazy od Starostwa Powiatowego w Białej Podlaskiej. Zgodnie z ustawą Prawo geodezyjne i kartograficzne, Starosta, przy pomocy geodety powiatowego wchodzącego w skład starostwa powiatowego, odpowiedzialny jest za powiatowy zasób geodezyjny i kartograficzny. Zatem złożona uwaga nie dotyczy projektu planu miejscowego, a treści mapy zasadniczej, za którą odpowiedzialny jest odpowiedni organ na szczeblu powiatowym.

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga (etap projektu do publicznego wglądu)	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi	UZASADNIENIE
1	2	3	4	5	6	7	8	9
2	18.06.2019	Osoba fizyczna	<p>1267. Teren ul. Szkolnej po obu stronach od nr 1 do nr 18 znajduje się w strefie przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe. Wnoszący uwagę stwierdza, że nadanie symbolu B1 odbyło się poza oficjalną procedurę administracyjną i bezprawnie, wnosi o oznaczenie działki symbolem B lub Br.</p> <p>W stanie faktycznym działka 1266/3 to 6-arowa nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym.</p> <p>1. Czy zasadne jest dopuszczenie tak wysokich budynków mieszkalnych jednorodzinnych na obszarze opracowania planu? Ustalenia dla budynków wielorodzinnych dopuszczają 11m co jest zasadne, natomiast w całej miejscowości tak wysokie budynki mieszkalne jednorodzinne stanowią jednostki. Rozumiem chęć nieblokowania potencjalnych inwestycji przez sporządzającego plan, jednakże nie musi się to odbywać z uwzględnieniem zasad ładu przestrzennego o czym mowa w art. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na obszarze miejscowości Łomazy maksymalna wysokość budynków</p>	Dotyczy terenów oznaczonych symbolami MN, MNU, RM	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNU – tereny zabudowy mieszkaniowo jednorodzinnej i zabudowy usługowej RM – tereny zabudowy zagrodowej	Uwaga nieuwzględniona		Projekt planu miejscowego w zakresie wysokości budynków oraz pozostałych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu zgodny jest z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łomazy. Inwentaryzacja terenowa obszaru objętego planem miejscowym wykazała istniejące zabudowania o parametrach zabudowy nawiązujących do parametrów wskazanych w projekcie planu miejscowego, wobec czego wymagania w zakresie zasad ładu przestrzennego zostały uwzględnione. Należy mieć na uwadze również, iż wskazana wysokość zabudowy w planie

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga (etap projektu do publicznego wglądu)	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi	UZASADNIENIE
1	2	3	4	5	6	7	8	9
			dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi średnio 9, a nawet 8 m. W momencie powstania budynków o dopuszczonej wys. 11 m. powstanie wiele subdominant na obszarze Łomaz, co będzie zjawiskiem niekorzystnym dla krajobrazu. Proponuje się ustalenie maksymalnej wysokości dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych na 10m. Uwaga dotyczy terenów oznaczonych symbolami MN, MNU i RM.	Dotyczy terenów oznaczonych symbolem U	U – tereny zabudowy usługowej	Uwaga nieuwzględniona		<p>miejscowym jest wysokością maksymalną. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został uzgodniony przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Do wskazanych zapisów nie zostały złożone uwagi. Zgodnie z art. 3 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie polityki przestrzennej należy do zadań własnych gminy. W przedmiotowym przypadku zasady kształtowania wysokości zabudowy zostały ustalone w ramach wskazanego „władztwa planistycznego gminy” przy jednoczesnym zachowaniu zasady proporcjonalności.</p> <p>Projekt planu miejscowego w zakresie wysokości budynków oraz pozostałych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu zgodny jest z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łomazy. Należy mieć na uwadze również, iż wskazana wysokość zabudowy w planie miejscowym jest wysokością maksymalną, a nie obowiązującą w obszarze danego wydzielenia</p>
			2. Wysokość zabudowy usługowej na terenach oznaczonych symbolem U winna być uzasadniona od rodzaju inwestycji. Nie jest jednak w mojej opinii zasadne ustanawianie tak wysokiej zabudowy w centrum Łomaz ze względu konieczność wspomnianych powyżej zasad zachowania ładu przestrzennego. Ponadto wysokie budynki mogą ograniczać widoczność dominanty krajobrazowej jaką jest wieża					

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga (etap projektu do publicznego wglądu)	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi	UZASADNIENIE
1	2	3	4	5	6	7	8	9
			kościół pw. Piotra i Pawła w Łomazach.					<p>terenu. Teren oznaczony symbolem UK na którym znajduje się kościół pw. Piotra i Pawła nie sąsiaduje bezpośrednio z terenami zabudowy usługowej – U, ponadto jest obiektem znacznie wyższym niż dopuszczona w terenach U maksymalna wysokość zabudowy (ponad 3-krotna różnica wysokości). Ponadto projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został uzgodniony przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Do wskazanych zapisów nie zostały złożone uwagi. Zgodnie z art. 3 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie polityki przestrzennej należy do zadań własnych gminy. W przedmiotowym przypadku zasady kształtowania wysokości zabudowy zostały ustalone w ramach wskazanego „władztwa planistycznego gminy” przy jednoczesnym zachowaniu zasady proporcjonalności.</p>

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XI/68/19  
Rady Gminy w Łomazach  
z dnia 30 października 2019 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Celem opracowania jest określenie sposobu realizacji inwestycji infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Łomazy w Gminie Łomazy, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

Opracowanie sporządzono po analizie wszystkich obowiązujących w zakresie budżetu gminy ustaw i przepisów wykonawczych do nich, jak i sporządzonych materiałów planistycznych, a w szczególności w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Plan miejscowy w znacznej części obszaru wyposażony jest w sieci infrastruktury technicznej oraz w docelowy układ drogowy. Natomiast w celu umożliwienia realizacji inwestycji kubaturowych na nowych terenach dotychczas niezabudowanych, a przeznaczonych w planie miejscowym pod zabudowę, gmina poniesie koszty związane z wykupem gruntów na poszerzenia części dróg gminnych publicznych, które dotychczas nie spełniały parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi. Ponadto dla nowo wyznaczonych terenów budowlanych konieczna będzie w przyszłości realizacja przez gminę zadań własnych z zakresu budowy:

- sieci wodociągowej – ok. 780 mb,
- sieci kanalizacyjnej – ok. 2840 mb,
- dróg gminnych wraz z chodnikiem – ok. 3952 mb,
- oświetlenia dróg gminnych – ok. 4380 mb.

Finansowanie realizacji zadań, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy jest uzależnione od zdolności finansowej gminy i będzie określone w wieloletnich planach inwestycyjnych stanowiących załączniki do uchwał budżetowych w kolejnych okresach czasowych.

Środki finansowe na powyższe cele pochodzić będą ze środków własnych gminy ustalanych w poszczególnych budżetach na dany rok oraz ze źródeł zewnętrznych m.in. środków unijnych czy kredytów. Nakłady inwestycyjne będą w znacznej części równoważone przez dochody wynikające z realizacji ustaleń planu miejscowego.

## Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Łomazy sporządzony został na podstawie Uchwały Nr XXIV/175/17 Rady Gminy Łomazy z dnia 26 lipca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Łomazy w Gminie Łomazy.

Obszar objęty planem położony jest w centralnej części gminy Łomazy, w obrębach ewidencyjnych Łomazy I oraz Łomazy II, obejmuje miejscowość Łomazy, która jest siedzibą gminy. Powierzchnia obszaru planu wynosi ok. 214,3 ha. Przez zachodnią część obszaru planu miejscowego przebiega w układzie południowym droga wojewódzka nr 812 (klasy głównej ruchu przyspieszonego), stanowiąca połączenie miejscowości z ponadlokalnym układem komunikacyjnym gminy. Ponadto obszar planu przecinają drogi powiatowe i gminne (klasy zbiorczej, lokalnej oraz dojazdowej) łączące miejscowość Łomazy z lokalnym układem komunikacyjnym gminy. Uzupełnieniem układu komunikacyjnego w obszarze planu są drogi wewnętrzne.

Plan miejscowy skupia w swoim obszarze najważniejsze tereny niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miejscowości Łomazy, pełniącej rolę siedziby gminy. Obszar planu miejscowego charakteryzuje się przede wszystkim zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz zagrodową. W niewielkim zakresie w stosunku do całej miejscowości występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. W obszarze planu zlokalizowane są tereny zabudowy usługowej (w tym usług oświaty oraz kultu religijnego), usług sportu i rekreacji oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. Plan miejscowy uzupełniają tereny dróg i obsługi komunikacji, infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, wód powierzchniowych, rolnicze, oraz teren cmentarza. W obszarze planu nie występują formy ochrony przyrody. Plan miejscowy wyznacza strefy ochrony konserwatorskiej od stanowisk archeologicznych, uwzględnia obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz wskazuje granice obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Łomazy opracowany został zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587). Dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2801 ze zm.).

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po podjęciu przez Radę Gminy Łomazy Uchwały Nr XXIV/175/17 Rady Gminy Łomazy z dnia 26 lipca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Łomazy w Gminie Łomazy, kolejno:

- ogłoszono dnia 12 września 2017 r. w prasie miejscowej, w biuletynie informacji publicznej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu miejscowego,
- sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- sporządzono prognozę skutków finansowych do projektu planu miejscowego,

- uzyskano od gminnej komisji urbanistyczno–architektonicznej pozytywną opinię o projekcie planu miejscowego,
- wystąpiono o opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego zgodnie z ustaleniem art. 17 pkt. 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego zgodnie z ustaleniem art. 17 pkt. 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (otrzymano odmowę uzgodnienia projektu planu miejscowego od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Delegatura w Białej Podlaskiej),
- projekt planu miejscowego został skorygowany w zakresie wytycznych konserwatorskich, po czym dokonano ponownego uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, Delegatura w Białej Podlaskiej, zgodnie z art. 17 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne 5,1490 ha gruntów klasy RIIIB i Br-IIIB,
- wprowadzono korekty do projektu planu miejscowego, po czym ponownie wystąpiono o opinie zgodnie z ustaleniem art. 17 pkt. 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego z ustaleniem art. 17 pkt. 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- ogłoszono dnia 28 maja 2019 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w terminie od 5 czerwca 2019 r. do 26 czerwca 2019 r. oraz zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 7 czerwca 2019 r.,
- wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu – do dnia 11 lipca 2019 r.,
- dokonano rozstrzygnięcia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, w którym wszystkie złożone uwagi zostały nieuwzględnione,
- przedstawiono Radzie Gminy Łomazy projekt planu miejscowego do uchwalenia.

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają:

- 1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania kolorystyki elewacji i dachów obiektów;
- 2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w tym parametry kształtowania zabudowy oraz wyznaczenie terenów zieleni urządzonej;
- 3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** poprzez:
  - a) wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
  - b) wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć, mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko obejmujących:
    - instalacje związane z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów,
    - obiekty unieszkodliwiania odpadów wydobywczych,
    - punkty do zbierania lub przeładunku złomu, za wyjątkiem terenu PU2,

- c) wprowadzenie zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
- d) uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolniczych na cele nierolnicze,
- e) zachowanie terenów wód powierzchniowych – stawów;

4) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** poprzez wskazanie:

- a) obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków wraz z szeregiem zapisów mających na celu zachowanie oraz ochronę poszczególnych obiektów,
- b) stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych,
- c) granic obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

5) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** poprzez określenie zasad ochrony środowiska, wskazanie korzystania z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rozwiązań ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska oraz połączenie obszaru planu miejscowego z układem transportowo-komunikacyjnym gminy poprzez drogi powiatowe zbiorcze jak i z układem transportowo-komunikacyjnym ponadlokalnym poprzez drogę wojewódzką oraz przebiegające przez obszar opracowania oraz drogi gminne oraz wewnętrzne, co zapewni odpowiednie warunki w sytuacjach kryzysowych;

6) **walory ekonomiczne przestrzeni** poprzez przeznaczenie pod zabudowę dotychczas niezabudowanych wolnych przestrzeni występujących wśród istniejącej zabudowy (o słabych predyspozycjach do kontynuowania rolnictwa, usytuowanych wśród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) zlokalizowanych w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jednostki osadniczej, a także umożliwienie w poszczególnych terenach planu miejscowego realizację zabudowy zagrodowej podtrzymującej gospodarke rolną oraz charakter rolniczy gminy;

7) **prawo własności** poprzez wyznaczenie poszczególnych terenów zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców – właścicieli gruntów;

8) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi instytucjami;

9) **potrzeby interesu publicznego** wskazując w projekcie planu tereny zabudowy usługowej (w tym usług oświaty oraz administracji), infrastruktury technicznej oraz przeznaczone pod poszerzenie dróg publicznych, przy czym w przypadku dróg publicznych zlokalizowanych przy granicy planu miejscowego (fragment KDD7, KDD17, fragment KDD18, KDL8, KDL9) poszerzenia zostały zaprojektowane zgodnie z zasadą proporcjonalności oraz równego traktowania - częściowo objęły tereny planu miejscowego, natomiast pozostała część należy wyznaczyć w docelowo sporządzonych sąsiednich planach miejscowych; ponadto dla drogi publicznej oznaczonej symbolem KDGP została sporządzona „Analiza przyjęcia mniejszej szerokości ulicy w liniach rozgraniczających”;

10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;

11) **zapewnienie udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** poprzez ogłoszenie w prasie i na stronie internetowej Gminy Łomazy, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

- a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu,



b) możliwości składania wniosków i uwag do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej,

c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

12) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2801 ze zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

13) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** poprzez wskazanie zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności lub z ujęcia indywidualnego.

Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności poprzez:

1) kontynuację zabudowy przy istniejącym układzie komunikacyjnym miejscowości, co minimalizuje transportochłonność układu przestrzennego;

2) kontynuację zabudowy w pobliżu istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej oraz usługowej co maksymalizuje ewentualne wykorzystanie bardzo słabo rozwiniętego transportu zbiorowego;

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wskazanie terenów do poszerzenia dróg publicznych;

Obszar, dla którego został sporządzony projekt planu miejscowego znajduje się w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jednostki osadniczej Łomazy.

Podczas procedowania planu miejscowego Wójt Gminy Łomazy wyważył interesy prywatne i interes publiczny. Sporządzenie planu miejscowego poprzedzone zostało opracowaniem w tym samym roku zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych gminy. Zmiana Studium umożliwiła realizację planu miejscowego zgodnie z aktualnymi kierunkami polityki przestrzennej Gminy Łomazy. Realizacja ustaleń planu miejscowego zapewni możliwość zmiany zagospodarowania części terenów jeszcze niezagospodarowanych oraz wprowadzi szereg zapisów kreujących ład przestrzenny w obszarze miejscowości. Realizacja zabudowy w oparciu o plan miejscowy uzasadniona jest także ekonomicznie, gdyż agreguje tę funkcję wokół terenów, na których już ona występuje, ponadto ogranicza wydatki związane z budową układu drogowego poprzez wykorzystanie w znacznej części istniejących ciągów dróg publicznych. Przez obszar planu przebiegają utwardzone asfaltowe drogi publiczne (wojewódzka, powiatowe oraz gminne) umożliwiające obsługę terenów w pełni z istniejących dróg, jedynie wraz z rozwojem terenów przewidzianych pod zabudowę na obrzeżach miejscowości konieczna będzie budowa tych dróg. W przypadku infrastruktury technicznej należy zapewnić kontynuację sieci kanalizacyjnej oraz wodociągowej dla terenów dotychczas nieuźbrojonych, realizacja inwestycji będzie wiązała się z wydatkami z budżetu gminy. Zaproponowane przeznaczenie terenów uwzględnia również aspekt przyrodniczy poprzez brak negatywnego oddziaływania na środowisko oraz aspekt społeczny, co potwierdzone jest uwzględnieniem wniosków złożonych przez mieszkańców oraz inwestorów.

Wskazane w planie miejscowym przeznaczenie terenu wprowadza nową zabudowę na dotychczasowe tereny rolne. Ponadto dla części terenów stanowiących użytki rolne klasy III uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Lokalizacja nowej zabudowy

uwzględnia również minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego poprzez realizację nowej zabudowy bezpośrednio przy zabudowie istniejącej oraz wzdłuż istniejących dróg publicznych.

Z uchwały nr XXI/150/2017 Rady Gminy Łomazy z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przyjęcia „Oceny aktualności Studium i planów miejscowych Gminy Łomazy” wynika potrzeba realizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym jako pierwszy wskazuje się obszar miejscowości Łomazy.

Projekt planu uwzględnia także uniwersalne projektowanie poprzez zastosowanie techniki opisu i prezentacji graficznej w formie użytecznej dla wszystkich (art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych). O udostępnienie projektu planu nie wystąpiła żadna osoba ze szczególnymi potrzebami, w związku z powyższym, jak dotąd nie zaistniała potrzeba udostępnienia projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla takiej osoby.

Uchwalenie planu będzie miało wpływ na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy. Potencjalne obciążenia finansowe, które może ponieść gmina w związku z uchwaleniem planu będą miały różny charakter i zakres oraz będą się ujawniać w różnym czasie i rozmiarze. W szczególności będą to wydatki wynikające z:

- a) wykupu terenu pod poszerzenie drogi;
- b) kosztów budowy dróg oraz infrastruktury technicznej.

Prawdopodobnymi źródłami dochodów, które może uzyskać gmina na pokrycie kosztów uchwalenia planu miejscowego są:

- a) w krótkim terminie: kredyty i dotacje,
- b) w długim terminie: dochody z podatku od nieruchomości - zmiana podatku rolnego na podatek od nieruchomości oraz podatki od budynków wybudowanych na terenach objętych granicami planu.

Prognoza skutków finansowych planu wskazuje, iż uchwalenie planu będzie miało wpływ na wydatki z budżetu Gminy Łomazy. Gmina może ponieść koszty związane z realizacją ustaleń planu w zakresie budowy dróg oraz infrastruktury technicznej, natomiast prognozowane przychody z tytułu podatku będą w pierwszych latach jedynie częściowo rekompensować poniesione koszty. W przypadku zainwestowania terenów usługowo-przemysłowych wartość podatków z obszaru planu miejscowego znacznie wzrośnie. Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy określono w załączniku nr 3 do uchwały.