

**UCHWAŁA NR V/29/11  
RADY GMINY KARCZMISKA**

z dnia 24 marca 2011 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karczmiska**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust.1, art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami), art. 14 ust. 8, art. 20 ust.1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) oraz uchwały Rady Gminy Karczmiska Nr XXIV/168/2009 z dnia 29 września 2009r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karczmiska, po stwierdzeniu zgodności projektu zmiany planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczmiska, Rada Gminy uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.  
PRZEPISY WPROWADZAJĄCE**

**§ 1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karczmiska, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Karczmiska Nr XXXIX/216/02 z dnia 9.10.2002r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2002r. Nr 146, poz. 3177) i uchwałą Nr IV/19/02 z dnia 30.12.2002r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2003r. Nr 16, poz. 832), z późniejszymi zmianami.

**§ 2. 1.** Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karczmiska obejmuje obszar położony w obrębach geodezyjnych: Głusko Małe, Wolica oraz Wolica Kolonia, w granicach określonych na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały

2. Na obszarze wymienionym w ust. 1 wprowadza się ustalenia zmiany planu jako „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Wolica Kolonia –Wolica -Głusko Małe”.

**§ 3. 1.** Zmianę planu stanowią:

1) Ustalenia będące treścią niniejszej uchwały;

2) Rysunek w skali 1: 1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załącznik graficzny przedstawiający teren objęty zmianą planu i ustalenia tekstowe stanowią integralną całość.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karczmiska - stanowi załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - stanowi załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 4. 1.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały będzie mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Karczmiska, uchwalony uchwałą Rady Gminy Karczmiska Nr XXXIX/216/02 z dnia 9.10.2002r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2002r. Nr 146, poz. 3177) i uchwałą Nr IV/19/02 z dnia 30.12.2002r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2003r. Nr 16, poz. 832), z późniejszymi zmianami;

2) **zmianie planu** - należy przez to rozumieć ustalenia, o których mowa w § 2 ust. 2 niniejszej uchwały;

3) **załączniku graficznym** - należy przez to rozumieć odpowiedni dla terenów planistycznych wymienionych w uchwale rysunek, o którym mowa w § 3 ust.1 pkt 2 niniejszej uchwały;

4) **terenie planistycznym** - należy przez to rozumieć teren lub tereny objęte granicami opracowania zmiany planu, wyznaczone na załączniku graficznym liniami rozgraniczającymi, o określonym ustaleniami niniejszej uchwały, przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;

5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, określone w ustaleniach szczegółowych zmiany planu i oznaczone symbolem literowym, które winno przeważać na obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi; w przypadku oznaczenia terenu symbolami literowymi przeznaczenie podstawowe określa się jako wielofunkcyjne, zgodnie z pkt 6;

- 6)**przeznaczeniu wielofunkcyjnym** - należy przez to rozumieć równoważność określonych rodzajów przeznaczenia podstawowego terenów planistycznych, oznaczonego jako kilka symboli literowych podzielonych przecinkami, które mogą istnieć łącznie lub samodzielnie, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych zmiany planu;
- 7)**przeznaczeniu zamiennym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie określone w ustaleniach szczegółowych dotyczących terenu planistycznego, które zastępuje przeznaczenie podstawowe i spełniające wymogi przepisów szczególnych;
- 8)**przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe, określone w ustaleniach szczegółowych, dotyczących terenów planistycznych, na warunkach zmiany planu;
- 9)**usługach publicznych UP** - należy przez to rozumieć przeznaczenie obiektów budowlanych lub ich części na cele służące użyteczności publicznej, obejmujące w niniejszej zmianie planu obiekty sakralne, administracji, kultury, zdrowia itp.;
- 10)**terenach usług sportu i rekreacji US** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone na lokalizację obiektów i urządzeń sportowych, boisk do gier (np. piłki nożnej, ręcznej, siatkówki, koszykówki, do tenisa, do kometki i innych) z zielenią towarzyszącą ;
- 11)**usługach komercyjnych UC** - należy przez to rozumieć przeznaczenie obiektów budowlanych lub ich części na cele służące działalności związanej z zaspokojeniem stałych potrzeb bytowych i socjalnych ludności, obejmujące w zmianie planu usługi handlu, rzemiosła, gastronomii, bytowe lub inne nieuciągliwe;
- 12)**drodze publicznej** - należy przez to rozumieć drogę, zaliczoną na podstawie ustawy o drogach publicznych do jednej z kategorii dróg (powiatowej lub gminnej), wydzieloną liniami rozgraniczającymi;
- 13)**drodze wewnętrznej** - należy przez to rozumieć drogę, oznaczoną zmianą planu symbolem KDW, nie zaliczoną do dróg publicznych, stanowiącą teren komunikacji samochodowej, z dopuszczeniem komunikacji pieszej;
- 14)**ciągu pieszym** - należy przez to rozumieć drogę, oznaczoną zmianą planu symbolem KX, przeznaczoną wyłącznie dla ruchu pieszego;
- 15)**ciągu pieszo-jezdnym** - należy przez to rozumieć drogę, oznaczoną zmianą planu symbolem KDX, przeznaczoną dla ruchu pieszego i kołowego;
- 16)**dostępie działki budowlanej do drogi publicznej** - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi (poprzez zjazd) albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub ciąg pieszo-jezdny, albo przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;
- 17)**obsłudze komunikacji** - należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania terenu planistycznego, służące obsłudze komunikacji pieszej i kołowej (drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, piesze, drogi pożarowe, place, parkingi) z wykluczeniem obiektów usług komunikacji takich jak: stacje paliw, zakłady obsługi, naprawy i remontów środków transportu, myjnie samochodowe;
- 18)**adaptacji** - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących budynków, z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania w zakresie nie naruszającym ustaleń zmiany planu; nie dotyczy przypadku odbudowy obiektów budowlanych, dla których obowiązują zasady jak dla budowy nowych budynków, zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 19)**zabudowie zagrodowej** - należy przez to rozumieć budynki w rodzinnych gospodarstwach rolnych o powierzchni gruntów powyżej 1 ha, ogrodniczych lub hodowlanych oraz w gospodarstwach leśnych, w których mogą być sytuowane w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze i inwentarskie, stosownie do ustaleń szczegółowych zmiany planu;
- 20)**zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** - należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, stosownie do ustaleń szczegółowych zmiany planu;
- 21)**budynku gospodarczym** - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu i płodów rolnych służących mieszkańcom budynku mieszkalnego, budynku zamieszkania zbiorowego, budynku rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia, a w zabudowie zagrodowej przeznaczony również do przechowywania środków produkcji rolnej i sprzętu oraz płodów rolnych;
- 22)**kondygnacji** - należy przez to rozumieć poziomą nadziemną lub podziemną część budynku, zawartą pomiędzy powierzchnią posadzki na stropie lub najwyższej położonej warstwy podłogowej na gruncie a powierzchnią

posadzki na stropie bądź warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu, znajdującego się nad tą częścią budynku, przy czym za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku, stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą średnią wysokość w świetle większą niż 2,0m; za kondygnację nie uznaje się nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia;

- 23)**kondygnacji podziemnej** - należy przez to rozumieć kondygnację zagłębioną ze wszystkich stron budynku, co najmniej do połowy jej wysokości w świetle poniżej poziomu przylegającego do niego terenu, a także każdą usytuowaną pod nią kondygnację;
- 24)**kondygnacji nadziemnej** - należy przez to rozumieć każdą kondygnację niebędącą kondygnacją podziemną;
- 25)**wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi; określone w zmianie planu maksymalne wysokości nie odnoszą się do inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 26)**geometrii dachu** - należy przez to rozumieć określony w ustaleniach zmiany planu kąt nachylenia i układ głównych połaci dachowych (nie dotyczy nachylenia połaci dachów ganków, werand, lukarn itp.);
- 27)**dachu wielospadowym** - należy przez to rozumieć dach wielopołaciowy - o dwu i większej liczbie głównych połaci dachowych, w różnych typach (polski, naczółkowy itp.); dopuszcza się elementy doświetlenia dachu: lukarny, okna mansardowe, wole oczy, okna połaciowe;
- 28)**linii rozgraniczającej teren** - należy przez to rozumieć linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolem literowym lub cyfrowym i literowym, wyznaczające granice ewentualnego podziału geodezyjnego; linie rozgraniczające – orientacyjne mogą zostać uściślone na podstawie projektów technicznych lub podziałów geodezyjnych z zachowaniem warunków zmiany planu i przepisów szczególnych;
- 29)**nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć najmniejszą, dopuszczalną odległość elewacji budynku, stosownie do ustaleń planu, od krawędzi jezdni lub linii rozgraniczającej drogi obsługującej teren, na którym jest planowane jego usytuowanie lub innych linii ustalonych zmianą planu; nie dotyczy obiektów liniowych, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej, które winny być sytuowane, z zachowaniem przepisów szczególnych;
- 30)**linii wewnętrznego podziału orientacyjnej** – zalecany podział terenu na działki budowlane, do uściślenia w projektach podziału;
- 31)**wskaźniku powierzchni terenu biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć udział procentowy terenu z nawierzchnią ziemną, urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup> oraz wodę powierzchniową na tym terenie - do powierzchni terenu planistycznego lub działki budowlanej w granicach terenu planistycznego, stosownie do ustaleń szczegółowych zmiany planu;
- 32)**wskaźniku powierzchni zabudowy** – jest to udział procentowy sumy powierzchni zabudowy (w znaczeniu przepisu szczególnego) budynków, które mogą być lokalizowane w granicach wydzielonego terenu - do powierzchni terenu planistycznego lub działki budowlanej w granicach terenu planistycznego, stosownie do ustaleń szczegółowych zmiany planu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych, ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni obiektów pomocniczych (szklarnie, szopy, altany) oraz elementów zewnętrznych jak: schody, rampy, daszki, występy dachowe, a także obiektów małej architektury i obiektów funkcjonujących sezonowo;
- 33)**przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 34)**przepisach ustawy bez podania nazwy** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami).
2. Pojęcia nie zdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

## **DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE**

### **Rozdział 1.**

#### **Ustalenia dotyczące funkcji terenów**

**§ 5. 1.** Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie przeznaczenia i użytkowania;

2) linie zabudowy nieprzekraczalne.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie przeznaczenia i użytkowania – orientacyjne, są ustaleniami orientacyjnymi zmiany planu, podlegającymi uściśleniu w opracowaniach szczegółowych np. projektach podziałów geodezyjnych, technicznych.

3. Ustalenia ogólne, określające sposób zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy obowiązują dla całego obszaru, objętego zmianą planu.

4. Inwestowanie zgodnie z ustaleniami ogólnymi oraz zasadami zabudowy i zagospodarowania, określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, oznaczonych na rysunku zmiany planu.

5. W poszczególnych terenach możliwa jest lokalizacja obiektów z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem tych terenów, na zasadach określonych w niniejszych ustaleniach.

6. Tereny, dla których zmiana planu przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być, do czasu zagospodarowania zgodnie ze zmianą planu, użytkowane w sposób dotychczasowy.

### **Rozdział 2.**

#### **Zasady i formy ochrony**

##### **§ 6. 1. Ochrona przyrody:**

Obszar objęty zmianą planu położony jest na terenie **Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu**, dla którego obowiązują warunki określone w rozporządzeniu Nr 37 Wojewody Lubelskiego z dnia 16 lutego 2006r.

1) Nakazy:

a) zachowania oraz poprawy stosunków wodnych poprzez ograniczanie nadmiernego odpływu wód, gospodarowanie zasobami wodnymi w sposób uwzględniający potrzeby ekosystemów wodnych i wodnolądnych, zachowanie naturalnego charakteru rzek, cieków wodnych i starorzeczy, ochronę funkcji obszarów źródliskowych o dużych zdolnościach retencyjnych, zachowanie lub przywracanie dobrego stanu ekologicznego wód;

b) zachowania lub odtworzenia różnorodności biologicznej właściwej dla danego typu ekosystemu, głównie poprzez zachowanie lub przywracanie właściwego stanu siedlisk roślin, zwierząt lub grzybów;

c) uwzględniania potrzeb ochrony przyrody w gospodarce człowieka, w tym gospodarce rolnej, leśnej, wodnej, rybackiej i turystyce;

d) ochrony i kształtowania zadrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem zadrzewień nadwodnych i śródpolnych;

e) ochrony specyficznych cech krajobrazu doliny Chodelki, w tym meandrów rzeki, starorzeczy, naturalnych form rzeźby terenu (wydmy, doliny, głązy narzutowe);

f) dążenia do odtworzenia dawnych odmian drzew owocowych i ras zwierząt hodowlanych;

g) tworzenia i ochrony korytarzy ekologicznych, umożliwiających migrację gatunków;

h) kształtowania zagospodarowania przestrzennego w sposób umożliwiający zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz wartości kulturowych, w szczególności przez: ochronę otwartej przestrzeni przed nadmierną zabudową, zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych, kształtowanie zalesień w sposób optymalny dla ochrony różnorodności biologicznej i walorów krajobrazowych, ochronę punktów, osi i przedpoli widokowych, usuwanie lub przesłanianie antropogenicznych elementów dysharmonijnych w krajobrazie;

i) dążenia do rewitalizacji zabudowy, w tym układów zabytkowych, propagowanie tradycyjnych cech architektury;

- j) eliminowania lub ograniczenia źródeł zagrożeń, w szczególności powietrza, wód i gleb, poprzez usuwanie zanieczyszczeń antropogenicznych, kształtowanie prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej, promowanie sposobów gospodarowania gruntami, ograniczających erozję gleb.

## 2) Zakazy:

- a) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor i legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- b) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627, z późn. zm.)
- c) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- d) wydobywanie do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- e) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwoświsiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- f) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- g) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- h) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej;
- 3) Zakaz, o którym mowa w ust. 2 lit. b, nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe i przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę Obszaru;
- 4) Zakaz, o którym mowa w ust. 2 lit. c, nie dotyczy prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody;
- 5) Zakaz, o którym mowa w ust. 2 lit. d, nie dotyczy terenów, dla których udzielono koncesji na wydobywanie kopalin przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia;
- 6) Zakaz, o którym mowa w ust. 2, lit. h, nie dotyczy obiektów lokalizowanych w obszarach wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin lub w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gmin lub w ciągach istniejącej zabudowy;
- 7) Zakazy o których mowa w pkt 2, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. z 2009r. Nr 151, poz. 1220, z późniejszymi zmianami) - art. 24 ust. 2 pkt 3, nie dotyczą realizacji inwestycji celu publicznego;
- 8) Noworealizowana zabudowa powinna nawiązywać do lokalnych tradycji architektonicznych. Wyklucza się stosowanie jaskrawej, agresywnej kolorystyki elewacji oraz pokrycia dachów.

## 2. Ochrona środowiska:

- 1) Dopuszcza się lokalizowanie obiektów potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko o uciążliwości nie wykraczającej poza granice władania terenem; warunek ten nie dotyczy lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, która będzie realizowana na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) Wprowadza się nakaz zachowania istniejącej wartościowej zieleni, dopuszcza się wycinkę drzew w przypadkach szczególnych, w tym związanych z ochroną przeciwpowodziową;
- 3) Realizacja nowych inwestycji powinna być prowadzona w sposób minimalizujący szkody dla środowiska przyrodniczego i jego walorów.

## 3. Ochrona przeciwpowodziowa:

Na obszarze doliny rzeki Kowalanki, oznaczonym symbolem R-ZZ, nie objętym studium ochrony przeciwpowodziowej, o którym mowa w przepisach z zakresu prawa wodnego, określonym jako TEREN ZAGROŻONY POWODZIĄ, obowiązują:

- a) weryfikacja granic w oparciu o studium opracowane dla ww. terenów, zgodnie z przepisami szczególnymi (które na rysunku zmiany planu zostały określone orientacyjnie na podstawie oceny uwarunkowań fizjograficznych),
- b) w celu ochrony przed ewentualnymi skutkami powodzi, do czasu weryfikacji granic zasięgu wód powodziowych, ustala się następujące warunki zagospodarowania i użytkowania:
  - ochrona terenów podmokłych i zadrzewień łągowych,
  - rolnicze użytkowanie terenów zalewowych, z preferencją przekształcenia gruntów ornych na łąki i pastwiska oraz inne formy zieleni niskiej (zadarnienia),
  - zakaz lokalizacji nowej zabudowy, poza dopuszczoną w zmianie planu,
  - likwidacja lub skuteczne zabezpieczenie istniejących obiektów mogących zanieczyścić środowisko, w przypadku wystąpienia powodzi,
  - zakaz składowania odpadów, magazynowania środków chemicznych i innych materiałów, wykonywania robót oraz realizacji innych przedsięwzięć mogących zanieczyścić środowisko, w przypadku wystąpienia powodzi,
- c) dopuszcza się działania z zachowaniem przepisów szczególnych:
  - realizację budowli i urządzeń hydrotechnicznych, służących retencji wód lub zabezpieczeniu przeciwpowodziowym,
  - adaptację istniejących stawów, z możliwością ich rozbudowy,
  - zabezpieczenie istniejących urządzeń i sieci rowów melioracyjnych, z możliwością ich konserwacji i ewentualnej niezbędnej przebudowy,
  - realizację infrastruktury technicznej, w szczególności służącej ochronie środowiska, z obowiązkowym uwzględnieniem ochrony przed podtopieniem
  - wyznaczenie i realizację ciągów komunikacyjnych pieszych, dojazdów do łąk.

#### 4. Ochrona przed hałasem:

Obowiązuje ochrona przed hałasem polegająca na utrzymaniu lub zmniejszeniu hałasu do poziomu hałasu dopuszczalnego (lub poniżej), określonego przez wskaźniki hałasu, zgodnie z przepisami szczególnymi, dla następujących rodzajów terenów, przeznaczonych zmianą planu:

- a) pod zabudowę mieszkaniową:
  - oznaczonych symbolem RM,MN – zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym, hodowlanym, ogrodniczym i mieszkaniowa jednorodzinna,
  - oznaczonych symbolem RM - zabudowa zagrodowa,
- b) pod zabudowę mieszkaniowo-usługową
  - oznaczonych symbolem UC - usługi komercyjne z dopuszczeniem mieszkalnictwa.

### Rozdział 3.

#### Ochrona dziedzictwa kulturowego i krajobrazu kulturowego

§ 7. 1. Na obszarze objętym opracowaniem wyodrębniono **planistyczną strefę obserwacji archeologicznej „OW”**, obejmującą stanowiska archeologiczne, wyodrębnione w oparciu o Archeologiczne Zdjęcia Polski. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne prowadzone w obrębie tej strefy związane z realizacją prac ziemnych o szerokim zakresie np. melioracyjne, inwestycje liniowe, należy zgłaszać do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w celu uzyskania warunków i wytycznych.

2. Obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w przepisach szczególnych, dotyczące znalezisk archeologicznych – w przypadku odkrycia w trakcie prac ziemnych i budowlanych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie iż jest on zabytkiem, należy zabezpieczyć przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy.

## **Rozdział 4.**

### **Ustalenie zasad kształtowania zagospodarowania w wydzielonych obszarach funkcjonalno-przestrzennych**

**§ 8. 1. Tereny rolne bez prawa zabudowy - oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **R** :**

- 1)Przeznaczenie podstawowe – uprawy polowe, ogrodnicze, sadownicze;
- 2)Przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obsługa komunikacyjna (drogi wewnętrzne, dojazdowe do pól),
  - b) infrastruktura techniczna,
  - c) zieleń śródpolna, przydrożna;
- 3)Adaptacja rolnego sposobu użytkowania terenu;
- 4)Zakaz lokalizacji zabudowy; zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 5)Dopuszcza się pasmowe zadrzewienia i zakrzewienia, w szczególności przy granicy z terenami budowlanymi i wzdłuż ciągów komunikacyjnych, a także jako skupiny drzew.

**2. Tereny rolne, zadrzewienia i zakrzewienia - oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **R, ZL** :**

- 1)Przeznaczenie podstawowe:
  - a) uprawy ogrodnicze, sadownicze, polowe
  - b) zadrzewienia, zakrzewienia;
- 2)Przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) urządzenia wodne,
  - b) infrastruktura techniczna,
  - c) obsługa komunikacji (drogi wewnętrzne, dojazdowe do pól);
- 3)Adaptacja rolnego sposobu użytkowania;
- 4)Zadrzewienia, zakrzewienia terenów zbocza rzeki Kowalanki, stanowiące barierę ekologiczną, ograniczającą spływ zanieczyszczeń do wód rzeki;
- 5)Zakaz lokalizacji zabudowy; zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 6)Adaptacja zbiornika wodnego; dopuszcza się w strefie przydolinnej budowę zbiorników wodnych, z zachowaniem przepisów szczególnych.

**3. Tereny zalesień, zadrzewień i zakrzewień – oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **ZL** .**

- 1)Przeznaczenie podstawowe: zalesienia, zadrzewienia, zakrzewienia;
- 2)Przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) infrastruktura techniczna,
  - b) obiekty kultu religijnego,
  - c) urządzenia rekreacji;
- 3)Adaptacja kapliczki, dopuszcza się obiekty małej architektury, związane z urządzeniem terenu kultu religijnego, rekreacyjne;
- 4)Zadrzewienia i zakrzewienia terenu z uwzględnieniem warunków widoczności w rejonie skrzyżowania dróg gminnej i wewnętrznej.

**4. Tereny użytków zielonych na obszarze zagrożonym powodzią rzeki Kowalanki – oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **R-ZZ** :**

- 1)Przeznaczenie podstawowe - trwałe użytki zielone;
- 2)Przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) urządzenia wodne,
  - b) ciągi piesze,

- c) infrastruktura techniczna;
- 3) Adaptacja rolnego sposobu użytkowania, przekształcenie upraw polowych w dnie doliny rzeki Kowalanki na trwałe użytki zielone – łąki, pastwiska;
- 4) Zakaz lokalizacji nowej zabudowy, poza dopuszczoną w zmianie planu;
- 5) Dopuszcza się zagospodarowanie terenów o stabilnych warunkach gruntowo-wodnych na ciągi spacerowe;
- 6) Dopuszcza się budowę zbiorników wodnych: stawów rybnych, zbiorników rekreacyjnych, z zachowaniem przepisów szczególnych.

5. Dla terenów budowlanych wyznaczonych na rysunku zmiany planu obowiązują ustalenia szczegółowe oraz warunki ogólne.

6. Ustala się minimalną odległość sytuowania budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną:

- 1) w odległości mniejszej niż 3,0 m, lecz nie mniejszej niż 1,5 m:
  - a) na działkach położonych w wyznaczonych w planie terenach budowlanych, przeznaczonych na zabudowę zagrodową (oznaczonych symbolem MR) o szerokości mniejszej niż 20,0 m,
  - b) na działkach przeznaczonych na usługi komercyjne (oznaczone symbolem UC i UCm) o szerokości mniejszej niż 20 m,
  - c) na działkach zabudowanych zabudową wymienioną w pkt a, w przypadkach gdy lokalizacja nowej zabudowy, ze względu na istniejące zainwestowanie jest możliwa jedynie w zbliżeniu do granic sąsiedniej działki,
  - d) na działkach w zabudowie jednorodzinnej, o szerokości mniejszej niż 16,0 m, położonych w terenach oznaczonych w planie symbolem MN;
- 2) dopuszcza się sytuowanie bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budynków:
  - a) mieszkalnych – w przypadkach wymienionych w pkt 1a, c, d - w formie zbliżonej z istniejącym lub projektowanym budynkiem mieszkalnym na sąsiedniej działce budowlanej,
  - b) gospodarczych, garażowych, usługowych - w przypadkach wymienionych w pkt 1a-d,
  - c) inwentarskich - w przypadkach wymienionych w pkt 1a i c;
- 3) sytuowanie budynków w sposób określony w ust. 1 i 2 jest warunkowane zachowaniem:
  - a) przepisów szczególnych, a zwłaszcza określających dopuszczalne odległości niektórych budowli od budynków, warunków technicznych, w szczególności dotyczących czasu nasłonecznienia, naturalnego oświetlenia, bezpieczeństwa pożarowego, ograniczenia uciążliwości i zagrożeń dla zdrowia i życia ludzi,
  - b) ustaleń ogólnych planu m. innymi z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady obsługi komunikacyjnej**

§ 9. Ustala się układ komunikacyjny oznaczony na rysunku zmiany planu, obsługujący obszar opracowania według następującej klasyfikacji funkcjonalnej:

- 1) Droga powiatowa klasy „L” (lokalna), oznaczona symbolem **KDP(L)** nr 2615 L - relacji: Głusko-Wolica-Kowala, przebiegająca poza granicami opracowania zmiany planu, dla której obowiązują:
  - a) parametry techniczne zgodnie z planem:
    - szerokość w liniach rozgraniczających min. 15 m,
    - szerokość jezdni na terenach zabudowy istniejącej min. 6,0 m,
  - b) na terenie zwartej zabudowy droga powinna mieć przekrój uliczny z obustronnym chodnikiem lub półuliczny z jednostronnym chodnikiem,
  - c) linie zabudowy terenów planistycznych, obsługiwanych przez tę drogę, zostały określone w ustaleniach szczegółowych, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 2) Droga gminna klasy „D” (dojazdowa), oznaczona symbolem **KDG(D)** – nr 108029 L - relacji: od drogi wojew. nr 824 przez Głusko Małe –Wolicę do drogi powiatowej nr 2615 L, dla której obowiązują:

- a) korekta przebiegu drogi ustalonej w planie (na odcinku oznaczonym symbolem KG/KDX) – regulacja podziału geodezyjnego i wydzielenie w dostosowaniu do faktycznego jej przebiegu,
  - b) budowa drogi o następujących parametrach technicznych:
    - szerokość w liniach rozgraniczających - w przekroju ulicznym – min. 10,0 m
    - szerokość jezdni min. 4,5 - 5,0 m, obowiązuje zachowanie przepisów szczególnych dotyczących realizacji dróg publicznych; w etapie dopuszcza się jezdnie o minimalnej szerokości 3,5 m z mijankami,
  - c) dostępność nieograniczona,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem zmiany planu, określone w ustaleniach szczegółowych, dotyczących terenów planistycznych,
  - e) dopuszcza się budowę chodników dwustronnych lub jednostronnych,
  - f) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, nie związanej z funkcjonowaniem drogi, za zgodą zarządcy drogi,
  - g) zakazuje się budowy ogrodzeń w pasie drogowym, wyznaczonym w pkt 2b;
- 3) Drogi wewnętrzne oznaczone symbolem **KDW** , dla których obowiązuje:
- a) adaptacja istniejących dróg wewnętrznych (wyznaczonych ewidencyjnie dojazdów do pól), regulacja wydzielenia geodezyjnego, z dostosowaniem do parametrów ustalonych zmianą planu,
  - b) budowa dróg wewnętrznych – projektowanych odcinków obsługujących tereny budowlane oraz sportu i rekreacji – etapowa, w dostosowaniu do przekształceń funkcjonalnych terenu,
  - c) parametry techniczne dróg wewnętrznych:
    - szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 – 8,0 m,
    - szerokość jezdni 3,0 – 3,5 m z mijankami lub utwardzonymi poboczami,
    - dostępność nieograniczona,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem zmiany planu, określone w ustaleniach szczegółowych, dotyczących wydzielonych terenów planistycznych,
  - e) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, nie związanej z funkcjonowaniem drogi,
  - f) zakazuje się budowy ogrodzeń w pasie drogowym, wyznaczonym w pkt 3c;
- 4) Ciągi pieszo-jezdne – oznaczone symbolem **KDX** :
- a) adaptacja ciągu pieszo-jezdnego, stanowiącego dojazd do działek na terenie oznaczonym symbolem R-ZZ,
  - b) adaptacja ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego (w ciągu drogi nr ewid. 692), z poszerzeniem do parametrów określonych zmianą planu, z zastrzeżeniem pkt c,
  - c) dopuszcza się likwidację ciągu pieszo-jezdnego lub jego części poprzez włączenie działki nr ewid. 692 - proporcjonalnie - do przyległych działek w terenach budowlanych, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi gminnej, wymienionej w pkt 2, wszystkich działek obsługiwanych przez ciąg pieszo-jezdny lub jego część,
  - d) parametry techniczne:
    - szerokość w liniach rozgraniczających – min. 5,0 m,
    - szerokość jezdni min. 3,0 m,
    - dostępność nieograniczona,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem zmiany planu, określone w ustaleniach szczegółowych, dotyczących wydzielonych terenów planistycznych; w przypadku włączenia ciągu wymienionego w pkt c do działek budowlanych, przestają obowiązywać ustalone od jego linii rozgraniczających nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) Ciąg pieszo-jezdny – oznaczony symbolem **KX** :

- a) adaptacja trasy ciągu komunikacyjnego – pieszego, łączącego tereny budowlane z obszarem doliny rzeki Kowalanki,
  - b) dopuszcza się wytyczenie ciągu pieszego, nie uwidocznionego na rysunku zmiany planu, wzdłuż doliny rzecznej,
  - c) szerokość ciągu pieszego 1,5 – 3,0 m;
- 6) Ustala się warunki grodzenia działek budowlanych od strony obsługujących je dróg: w minimalnej odległości wyznaczonej przez linie rozgraniczające tereny i ww. drogi, z warunkiem że:
- nie będą kolidowały z istniejącą i projektowaną infrastrukturą techniczną,
  - nie będą kolidowały z innymi obiektami budowlanymi, nie uwidocznionymi na załączniku graficznym zmiany planu.

## **Rozdział 6.**

### **Infrastruktura techniczna**

#### **§ 10. 1. Zaopatrzenie w wodę:**

- 1) Ustala się zaopatrzenie obszaru opracowania w wodę z istniejącego wodociągu zbiorowego w oparciu o ujęcie wód głębinowych w miejscowości Wolica;
- 2) W etapie (do czasu rozbudowy sieci wodociągowych), dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody.

#### **2. Oczyszczanie i odprowadzenie ścieków:**

- 1) Ustala się realizację zbiorczego systemu kanalizacji ściekowej do gminnej oczyszczalni komunalnej (projektowana wg. planu w Głusku Dużym);
- 2) Dopuszcza się w etapie:
  - a) realizację bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, z warunkiem ich lokalizacji w sposób umożliwiający docelowo przyłączenie do sieci kanalizacyjnej;
  - b) przydomowych oczyszczalni ścieków, z wykluczeniem terenów narażonych na zalewanie wodami opadowymi o niekorzystnych (ze względów technologicznych i na ochronę środowiska) warunków hydrogeologicznych dla oczyszczalni przydomowych;
- 3) Zakaz odprowadzania ścieków bytowych do cieków, urządzeń melioracyjnych i do gruntu.

**3. Gospodarka odpadami** – postępowanie z odpadami komunalnymi (w tym gromadzenie odpadów komunalnych) zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy. Sposób postępowania z odpadami innymi niż komunalne powinien być zgodny z przepisami o odpadach. Składowanie odpadów na składowisku jest dopuszczalne w przypadku braku możliwości odzysku odpadów lub ich unieszkodliwienia w inny sposób niż składowanie, z przyczyn technologicznych lub nieuzasadnione z przyczyn ekologicznych lub ekonomicznych.

#### **4. Zaopatrzenie w energię elektryczną:**

- 1) Realizowane będzie w oparciu o istniejące i projektowane sieci średniego i niskiego napięcia; przyłączenie do sieci elektroenergetycznej nowych obiektów lub zwiększenie mocy istniejących, będzie uzależnione od warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia i dostarczenia energii elektrycznej; w przypadku wzrostu zapotrzebowania na moc i energię elektryczną, dla zasilania obecnych i przyszłych odbiorców energii elektrycznej, dopuszcza się możliwość wyznaczenia terenu pod realizację stacji transformatorowej 15/04 kV (wraz z liniami elektroenergetycznymi), której nie uwzględniono na rysunkach planu, na gruncie z dostępem do drogi i możliwością dojazdu sprzętem ciężkim; dopuszcza się realizację stacji transformatorowej w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki;
- 2) Przebudowę lub rozbudowę sieci elektroenergetycznej należy przewidzieć w pasach technicznych zarezerwowanych pod infrastrukturę energetyczną i innych trasach nie wyznaczonych w planie, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania sieci; dla linii kablowych średniego i niskiego napięcia oraz złącz kablowych, pas techniczny winien być o szerokości min. 1 m, w pasach tych nie wolno sadzić drzew i krzewów;
- 3) Dopuszcza się budowę linii elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających drogi gminnej, ciągów pieszo-jezdnych i pieszych;
- 4) Dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN-15kV:

- a) wyznacza się pas techniczny – strefę ochronną wolną od zabudowy z zakazem nasadzeń drzew wysokopiennych, składowania materiałów łatwopalnych - o szerokości 15 m tj. 7,5 m od osi linii,
  - b) w przypadku likwidacji linii, bądź jej przebudowy np. skablowania, ulega likwidacji również wyznaczona strefa, a tereny objęte strefą, otrzymują funkcje zgodne z funkcją terenu z którego została wyznaczona,
  - c) w strefie linii dopuszcza się nasadzenia drzew niskopiennych, krzewów, uprawy polowe i ogrodnicze, pod warunkiem zachowania wymaganych przepisami szczególnymi odległości od przewodów linii,
  - d) zbliżenie obiektu budowlanego na odległość mniejszą niż ww. wymaga uzyskania indywidualnej zgody i spełnienia warunków, określonych przez dysponenta sieci;
- 5) **Zapewnienie łączności publicznej telekomunikacyjnej** – na terenie objętym opracowaniem, zakłada się budowę infrastruktury telekomunikacyjnej w oparciu o przewodowe i bezprzewodowe sieci telekomunikacyjne; dopuszcza się jej realizację w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo-jezdnym i pieszych oraz na innych terenach. Lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej odbywać się będzie na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

### **DZIAŁ III.**

#### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE TERENÓW PLANISTYCZNYCH OBJĘTYCH ZMIANĄ PLANU.**

**§ 11. 1.** Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego na usługi publiczne (oznaczonego w planie symbolem T1UP) – terenu planistycznego, położonego w obrębie **Wolica Kolonia**, oznaczonego na załączniku graficznym symbolem **1UP**.

2. Przeznaczenie terenu:

1) Przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne (kultu religijnego);

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) obsługa komunikacji (parking, ciągi piesze),

b) infrastruktura techniczna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Adaptacja kaplicy rzymsko-katolickiej z dopuszczeniem jej rozbudowy w strefie wyznaczonej przez nieprzekraczalne linie zabudowy;

2) Maksymalna wysokość zabudowy – bez zmian;

3) Geometria dachu – dach wielospadowy o nachyleniu połaci 30° - 60°; dopuszcza się elementy wertykalne (sygnaturka, wieża itp.);

4) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – ok. 23% powierzchni terenu planistycznego;

5) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni terenu planistycznego;

6) Nasadzenie zieleni izolacyjnej od strony rzeki i terenów dolinnych;

7) Nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym:

a) od krawędzi jezdni drogi powiatowej, oznaczonej symbolem KDP(L) – wyznaczona przez istniejący budynek kaplicy – ok. 14 m,

b) od południowej granicy terenu planistycznego – min. 5,0 m,

c) od granicy z rzeką Kowalanką – wyznaczoną przez istniejący budynek;

8) Obsługa komunikacyjna:

a) drogą powiatową, oznaczoną symbolem KDP(L),

b) od strony zachodniej – drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW;

9) Minimalna liczba miejsc parkingowych – 10.

**§ 12. 1.** Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego na zabudowę zagrodową (oznaczonego w planie symbolem MR) – terenu planistycznego, położonego w obrębie **Wolica Kolonia**, oznaczonego na załączniku graficznym symbolem **2UC**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu wymienionego w ust. 1:

1)Przeznaczenie podstawowe – usługi komercyjne (handlu, gastronomii, bytowe lub inne nieuciążliwe);

2)Przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) usługi publiczne,
- c) obsługa komunikacji,
- d) infrastruktura techniczna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1)Zabudowa terenu budynkiem lub zespołem budynków usługowych, zgodnie z przeznaczeniem ustalonym zmianą planu i z zachowaniem przepisów szczególnych;

2)Dopuszcza się funkcję mieszkalną, wbudowaną w budynek usługowy lub w wolnostojącym budynku jednorodzinnym;

3)Dopuszcza się lokalizację budynku magazynowo-gospodarczego lub garażu – wolnostojącego;

4)Dopuszcza się sytuowanie:

- a) budynków wymienionych w pkt 1 i 2 w zbliżeniu do granicy sąsiedniej działki budowlanej na odległość min. 1,5 m,
- b) budynków wymienionych w pkt 3 w zbliżeniu do granicy sąsiedniej działki budowlanej na odległość min. 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy ww. działki, w powiązaniu z istniejącą na niej zabudową,
- c) sytuowanie zabudowy w sposób określony w pkt a i b jest warunkowane zachowaniem przepisów szczególnych oraz interesów osób trzecich;

5)Maksymalna wysokość zabudowy:

- a) usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej – II kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym – do 10 m,
- b) magazynowo-gospodarczej, garażowej – I kondygnacja nadziemna;
- c) usługowo mieszkaniowej – III kondygnacje nadziemne, ostatnia w poddaszu użytkowym – do 12 m,

6)Geometria dachów:

- a) zabudowy usługowej, usługowo-mieszkaniowej, mieszkaniowej jednorodzinnej – dachy wielospadowe o nachyleniu połaci 30° - 45°;
- b) zabudowy magazynowo-gospodarczej, garażowej – dach wielospadowy o nachyleniu połaci do 30°; w przypadku sytuowania zabudowy przy granicy sąsiedniej działki, dopuszcza się dach jednospadowy o nachyleniu połaci do 30°;

7)Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30% powierzchni terenu planistycznego;

8)Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni terenu planistycznego;

9)Nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym:

- a) od krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem KDP(L) – min. 15 m,
- b) od linii rozgraniczających projektowanej drogi gminnej oznaczonej symbolem KDG(D) – min. 22 m, w nawiązaniu do linii zabudowy na sąsiedniej działce budowlanej;

10)Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:

- a) 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
- b) 1 miejsce parkingowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży (w obiektach handlowych),
- c) 1 miejsce parkingowe na 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (w pozostałych obiektach usługowych);

11)Obsługa komunikacyjna:

- a) drogą gminną – projektowaną oznaczoną symbolem KDG(D),

b) drogą powiatową, oznaczoną symbolem KDP(L), na warunkach zarządcy drogi;

§ 1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu rolnego bez prawa zabudowy (oznaczonego w planie symbolem RP) – terenu planistycznego położonego w obrębach Wolica i Wolica Kolonia, oznaczonego na załączniku graficznym symbolem 3RM.

12)Nasadzenie zieleni izolacyjnej od strony zabudowy mieszkaniowej oraz dróg publicznych.

§ 13. 1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu rolnego bez prawa zabudowy (oznaczonego w planie symbolem RP) – terenu planistycznego położonego w obrębach **Wolica i Wolica Kolonia**, oznaczonego na załączniku graficznym symbolem **3RM**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu wymienionego w ust. 1:

1)Przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych;

2)Przeznaczenie dopuszczalne, z zastrzeżeniem warunków zmiany planu:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

b) usługi komercyjne związane z obsługą rolnictwa (handlu, skupu produktów rolnych, naprawy sprzętu rolniczego),

c) obiekty produkcji rolnej – nieuciążliwe, z wyłączeniem ferm hodowlanych,

d) obsługa komunikacji (place, parkingi, drogi wewnętrzne),

e) infrastruktura techniczna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1)Zabudowa terenu siedliskami rolnymi na działkach o szerokości minimalnej 17 m; wskazane łączenie działek do szerokości min. 20 m i powierzchni 2000 m<sup>2</sup>;

2)Dopuszcza się zabudowę działek o łącznej powierzchni w granicach terenu planistycznego do 0,5 ha budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz usługowymi (funkcje nierolnicze), z zachowaniem warunków zmiany planu i przepisów szczególnych;

3)Regulacja podziałów poprzez łączenie i podział działek; dopuszcza się podział na działki budowlane, zgodnie z zasadą orientacyjnie określoną na załączniku graficznym oraz z zachowaniem warunków zmiany planu:

a) pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną - o minimalnej szerokości frontu działki 20 m i minimalnej powierzchni 1000 m<sup>2</sup> (pod zabudowę wolnostojącą) lub szerokości frontu działki min. 12 m i powierzchni 600 m<sup>2</sup> (pod zabudowę bliźniaczą), z warunkiem zachowania bezpośredniego dostępu do wydzielonych dróg: gminnej (oznaczonej symbolem KDG(D) lub wewnętrznej (oznaczonej symbolem KDW),

b) pod zabudowę mieszkalno-usługową – o minimalnej powierzchni 1500 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem, że usługi skupu produktów rolnych, naprawy sprzętu rolniczego winny mieć powierzchnię 2500 m<sup>2</sup>,

c) pod zabudowę zagrodową - o minimalnej powierzchni 2000 m<sup>2</sup>,

d) pod zabudowę produkcji rolnej - o minimalnej powierzchni 3000 m<sup>2</sup>;

4)Dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług, wbudowanych w zabudowę wymienioną w pkt 3 lub w budynkach wolnostojących oraz innych nieuciążliwych funkcji wymienionych w ust. 2 pkt 2 pod warunkiem, że:

a) nie ograniczą możliwości realizacji podstawowej funkcji terenu na sąsiednich działkach (sytuowania obiektów i urządzeń związanych z zabudową siedlisk),

b) będą bezpośrednio dostępne od wydzielonych dróg: gminnej (oznaczonej symbolem KDG(D) lub wewnętrznej (oznaczonej symbolem KDW);

5)Maksymalna wysokość:

a) budynków mieszkalnych (w zabudowie zagrodowej i jednorodzinnej), mieszkalno-usługowych - II kondygnacje nadziemne, druga kondygnacja w poddaszu użytkowym – do 10 m,

b) budynków gospodarczych, garażowych, usługowych, produkcyjnych - I kondygnacja nadziemna;

6)Geometria dachów:

- a) budynków mieszkalnych (w zabudowie zagrodowej i jednorodzinnej), mieszkalno-usługowych - dachy wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci  $30^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ , dopuszcza się dachy jednospadowe w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
- b) budynków gospodarczych, garażowych, usługowych, produkcyjnych - dachy wielospadowe, o nachyleniu połaci  $15^{\circ}$  -  $40^{\circ}$ , dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu do  $30^{\circ}$  w przypadku lokalizacji budynku przy granicy lub w zbliżeniu do granicy sąsiedniej działki;

7) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

- a) do powierzchni działek z zabudową mieszkaniową jednorodziną – 30%,
- b) do powierzchni działek z zabudową mieszkalno-usługową – 35%
- c) do powierzchni działek z zabudową zagrodową – 40%,
- d) do powierzchni działek z obiektami produkcji rolnej – 50%;

8) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- a) do powierzchni działek z zabudową mieszkaniową jednorodziną – 40%,
- b) do powierzchni działek z zabudową mieszkalno-usługową – 35%
- c) do powierzchni działek z zabudową zagrodową – 30%,
- d) do powierzchni działek z obiektami produkcji rolnej – 20%;

9) Obsługa komunikacyjna:

- a) drogą gminną oznaczoną symbolem KDG(D), klasy D – dojazdowa,
- b) drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW;

10) Nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem KDG(D) – 10 m,
- b) od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW – 6 m,
- c) od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV – 7,5 m, z zastrzeżeniem pkt 12;

11) Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:

- a) 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
- b) 1 miejsce parkingowe na 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego lub na 30 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych,
- c) 1 miejsce parkingowe na 1 zatrudnionego w obiektach produkcji rolnej;

12) Obowiązują warunki ustaleń ogólnych, dotyczących zagospodarowania strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV o szerokości 15 m.

**§ 14. 1.** Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu rolnego bez prawa zabudowy (oznaczonego w planie symbolem RP) i terenu rolnego z dopuszczeniem zabudowy (oznaczonego w planie symbolem RPm) – terenu planistycznego położonego w obrębie **Wolica**, oznaczonego na załączniku graficznym symbolem **4RM, MN**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu wymienionego w ust. 1:

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

- a) usługi komercyjne związane z obsługą rolnictwa (handlu, skupu produktów rolnych, naprawy sprzętu rolniczego),
- b) obsługa komunikacji (place, parkingi, drogi wewnętrzne),
- c) infrastruktura techniczna.

### 3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Zabudowa terenu siedliskami rolnymi na działkach o szerokości minimalnej 17 m; wskazane łączenie działek do szerokości min. 20 m i powierzchni 2000 m<sup>2</sup> pod zabudowę zagrodową;
- 2) Dopuszcza się zabudowę działek o szerokości 12-16m budynkami jednorodzinnymi bliźniaczymi, z towarzyszącą zabudową garażową (wbudowaną lub wolnostojącą) oraz gospodarczą; minimalna szerokość działki, która może zostać zabudowana budynkiem jednorodzinnym, wolnostojącym – 18 m;
- 3) Dopuszcza się łączenie działek i podział pod:
  - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o minimalnej powierzchni 800 m<sup>2</sup>,
  - b) zabudowę mieszkalno-usługową o minimalnej powierzchni 1500 m<sup>2</sup>,
  - c) dla zabudowy wymienionej w pkt a i b obowiązuje warunek bezpośredniego dostępu do drogi gminnej (oznaczonej symbolem KDG(D) lub do drogi wewnętrznej (oznaczonej symbolem KDW);
- 4) Dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług, wbudowanych w zabudowę wymienioną w pkt 1 i 2 lub w budynkach wolnostojących oraz innych nieuciążliwych funkcji wymienionych w ust. 2 pkt 2, pod warunkiem, że:
  - a) nie ograniczą możliwości realizacji podstawowej funkcji terenu na sąsiednich działkach (sytuowania obiektów i urządzeń związanych z zabudową siedlisk),
  - b) będą bezpośrednio dostępne od wydzielonych dróg: gminnej (oznaczonej symbolem KDG(D) lub wewnętrznej (oznaczonej symbolem KDW);
- 5) Maksymalna wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych (w zabudowie zagrodowej i jednorodzinnej), mieszkalno-usługowych - II kondygnacje nadziemne, druga kondygnacja w poddaszu użytkowym – do 10 m,
  - b) budynków gospodarczych, garażowych, usługowych - I kondygnacja nadziemna;
- 6) Geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych (w zabudowie zagrodowej i jednorodzinnej), mieszkalno-usługowych - dachy wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci 30° - 45°, dopuszcza się dachy jednospadowe w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
  - b) budynków gospodarczych, garażowych, usługowych - dachy wielospadowe, o nachyleniu połaci 15° - 40°, dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu do 30° w przypadku lokalizacji budynku przy granicy lub w zbliżeniu do granicy sąsiedniej działki;
- 7) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
  - a) do powierzchni działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 30%,
  - b) do powierzchni działek z zabudową mieszkalno-usługową – 35%,
  - c) do powierzchni działek z zabudową zagrodową – 40%;
- 8) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) do powierzchni działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 40%,
  - b) do powierzchni działek z zabudową mieszkalno-usługową – 35%,
  - c) do powierzchni działek z zabudową zagrodową – 30%;
- 9) Obsługa komunikacyjna:
  - a) drogą gminną oznaczoną symbolem KDG(D), klasy D – dojazdowa,
  - b) drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW;
- 10) Nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem KDG(D) – 10 m,
  - b) od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW – 6 m;
- 11) Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:

- a) 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
- b) 1 miejsce parkingowe na 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego lub na 30 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych.

§ 15. 1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu zabudowy zagrodowej (oznaczonego w planie symbolem MR) – terenu planistycznego, położonego w obrębach **Wolica Kolonia** i **Wolica**, oznaczonego na załączniku graficznym symbolem **5RM,MN**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu wymienionego w ust. 1:

1)Przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych, agroturystycznych,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2)Przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zabudowa letniskowa,
- b) usługi komercyjne nieuciążliwe (handlu, rzemiosła),
- c) obsługa komunikacji (place, parkingi, drogi wewnętrzne),
- d) infrastruktura techniczna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1)Adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem jej rozbudowy i lokalizacji nowych obiektów budowlanych, z zachowaniem warunków zmiany planu i przepisów szczególnych; dopuszcza się przebudowę i remont istniejących budynków położonych w odległości mniejszej niż określona w pkt 10 pod warunkiem, że nie będą kolidowały z ruchem drogowym oraz zastosowania środków technicznych zwiększających odporność budynku na zagrożenia i uciążliwości ruchu drogowego;
- 2)Dopuszcza się przekształcenie zabudowy zagrodowej na agroturystyczną, letniskową lub jednorodziną;
- 3)Wskazane łączenie działek do minimalnej szerokości frontu 20 m; dopuszcza się podział na działki budowlane pod:
  - a) zabudowę zagrodową o minimalnej powierzchni 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) zabudowę jednorodziną o minimalnej powierzchni 800 m<sup>2</sup>,
  - c) zabudowę letniskową o minimalnej powierzchni 2000 m<sup>2</sup>,
  - d) zabudowę agroturystyczną o minimalnej powierzchni 2500 m<sup>2</sup>, z warunkiem dostępu do drogi publicznej;
- 4)Dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług, wbudowanych w zabudowę wymienioną w pkt 1 i 2 lub w budynkach wolnostojących oraz innych nieuciążliwych funkcji wymienionych w ust. 2 pkt 2, pod warunkiem, że:
  - a) nie ogranicza możliwości realizacji podstawowej funkcji terenu na sąsiednich działkach (sytuowania obiektów i urządzeń związanych z zabudową siedlisk),
  - b) będą bezpośrednio dostępne od drogi gminnej (oznaczonej symbolem KDG(D);
- 5)Maksymalna wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych (w zabudowie zagrodowej i jednorodzinnej), mieszkalno-usługowych - II kondygnacje nadziemne, druga kondygnacja w poddaszu użytkowym – do 10m,
  - b) budynków gospodarczych, garażowych, usługowych - I kondygnacja nadziemna;
- 6)Geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych (w zabudowie zagrodowej i jednorodzinnej), mieszkalno-usługowych - dachy wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci 30° - 45°, dopuszcza się dachy jednospadowe w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
  - b) budynków gospodarczych, garażowych, usługowych - dachy wielospadowe, o nachyleniu połaci 15° - 40°; dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu do 30° w przypadku lokalizacji budynku przy granicy lub w zbliżeniu do granicy sąsiedniej działki;

7) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

- a) do powierzchni działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 20%,
- b) do powierzchni działek z zabudową letniskową – 10%,
- c) do powierzchni działek z zabudową mieszkalno-usługową – 25%,
- d) do powierzchni działek z zabudową agroturystyczną – 30%,
- e) do powierzchni działek z zabudową zagrodową – 40% w przypadku, gdy istniejąca zabudowa przekracza ww. wskaźnik, dopuszcza się zwiększenie jej powierzchni o 20%, z zachowaniem przepisów szczególnych;

8) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- a) do powierzchni działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 50%,
- b) do powierzchni działek z zabudową letniskową – 70%,
- c) do powierzchni działek z zabudową mieszkalno-usługową – 35%,
- d) do powierzchni działek z zabudową agroturystyczną – 40%,
- e) do powierzchni działek z zabudową zagrodową – 20%;

9) Obsługa komunikacyjna - drogą gminną oznaczoną symbolem KDG(D);

10) Nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym: od 10 m do 22 m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem KDG(D), z zastrzeżeniem pkt 1;

11) Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:

- a) 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
- b) 1 miejsce parkingowe na 1 pokój w gospodarstwie agroturystycznym,
- c) 1 miejsce parkingowe na 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

**§ 16. 1.** Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu zabudowy zagrodowej (oznaczonego w planie symbolem MR) – terenów planistycznych, położonych w obrębach: **Wolica i Glusko Male**, oznaczonych na załączniku graficznym symbolami: **6RM,MN; 7RM,MN; 8RM,MN; 9RM,MN i 10RM,MN**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów wymienionych w ust. 1:

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych, agroturystycznych,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zabudowa letniskowa,
- b) usługi komercyjne nieuciążliwe (handlu, rzemiosła),
- c) obsługa komunikacji (place, parkingi, drogi wewnętrzne),
- d) infrastruktura techniczna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem jej rozbudowy i lokalizacji nowych obiektów budowlanych, z zachowaniem warunków zmiany planu i przepisów szczególnych;

2) Dopuszcza się przekształcenie zabudowy zagrodowej na agroturystyczną, letniskową lub jednorodzinną;

3) Wskazane łączenie działek sąsiednich, po wydzieleniu geodezyjnym drogi gminnej, oznaczonej symbolem KDG(D); dopuszcza się włączenie ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem KDX (lub jego odcinków) do sąsiednich terenów budowlanych pod warunkiem, że wszystkie obsługiwane przez niego działki będą posiadały dostęp do ww. drogi gminnej;

4) Na terenach oznaczonych symbolami: 9RM,MN i 10RM,MN dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych w zabudowę wymienioną w pkt 1 i 2 lub w budynkach wolnostojących oraz innych nieuciążliwych funkcji wymienionych w ust. 2 pkt 2, pod warunkiem że:

- a) nie ograniczą możliwości realizacji podstawowej funkcji terenu na sąsiednich działkach (sytuowania obiektów i urządzeń związanych z zabudową siedlisk),
  - b) będą bezpośrednio dostępne od drogi gminnej (oznaczonej symbolem KDG(D);
- 5) Dopuszcza się lokalizację zabudowy na działkach niezabudowanych:
- a) mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach o minimalnej szerokości 16 m i powierzchni min. 600 m<sup>2</sup>,
  - b) letniskowej na działkach o minimalnej szerokości 20 m i powierzchni min. 800 m<sup>2</sup> na terenie oznaczonym symbolem 8RM,MN oraz o powierzchni min. 2000 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami 9RM,MN i 10RM,MN;
- 6) Maksymalna wysokość:
- a) zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej i w zabudowie zagrodowej), letniskowej, agroturystycznej – II kondygnacje nadziemne, do 10 m,
  - b) zabudowy gospodarczej, garażowej, usługowej – I kondygnacja nadziemna;
- 7) Geometria dachów:
- a) budynków zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej i w zabudowie zagrodowej), letniskowej, agroturystycznej – dachy wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci 30° - 45°, dopuszcza się dachy jednospadowe w przypadku zabudowy bliźniaczej,
  - b) zabudowy gospodarczej, garażowej, usługowej - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci 15° - 40°, dopuszcza się dachy jednospadowe w przypadku sytuowania zabudowy przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 8) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
- a) do powierzchni działek z zabudową mieszkaniową jednorodziną – 20%,
  - b) do powierzchni działek z zabudową letniskową – 10%,
  - c) do powierzchni działek z zabudową mieszkalno-usługową – 25%,
  - d) do powierzchni działek z zabudową agroturystyczną – 30%,
  - e) do powierzchni działek z zabudową zagrodową – 40% w przypadku, gdy istniejąca zabudowa przekracza ww. wskaźnik, dopuszcza się zwiększenie jej powierzchni o 20%, z zachowaniem przepisów szczególnych;
- 9) Obsługa komunikacyjna:
- a) ciągiem pieszo-jezdnym z placem nawrotowym, oznaczonym symbolem KDX, o minimalnej szerokości 5,0 m; dopuszcza się jego likwidację (lub jego części) i włączenie do sąsiednich działek budowlanych, z zastrzeżeniem realizacji drogi wymienionej w pkt b i spełnienia warunku pkt 3;
  - b) drogą gminną oznaczoną symbolem KDG(D);
- 10) Nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym:
- a) na terenie oznaczonym symbolem 6RM,MN:
    - min. 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi, oznaczonej symbolem KDG(D)
    - min. 4,0 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem KDX,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem 7RM,MN - min. 4,0 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem KDX,
  - c) na terenie oznaczonym symbolem 8RM,MN - min. 5,0 m i 4,0 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem KDX,
  - d) na terenie oznaczonym symbolem 9RM,MN:
    - min. 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi, oznaczonej symbolem KDG(D),
    - od linii rozgraniczającej ciągu KDX – zgodnie z załącznikiem graficznym,
    - e) na terenie oznaczonym symbolem 10RM,MN – min. 10 m od linii rozgraniczającej drogi, oznaczonej symbolem KDG(D),
    - f) min. 7,5 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, z zastrzeżeniem ustaleń ogólnych,

- g) odległości ustalone od linii rozgraniczającej ciągu KDX nie obowiązują, jeśli zostanie dokonana regulacja podziału geodezyjnego, wymieniona w pkt 3.

**§ 17. 1.** Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu zabudowy zagrodowej (oznaczonego w planie symbolem MR) i terenu rolnego z dopuszczeniem zabudowy (oznaczonego w planie symbolem RPm) – terenów planistycznych, położonych w obrębie **Wolica**, oznaczonych na załączniku graficznym symbolami: **11RM,MN** i **12RM,MN**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów wymienionych w ust. 1:

1)Przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2)Przeznaczenie dopuszczalne:

- a) usługi komercyjne związane z obsługą rolnictwa (handlu, skupu produktów rolnych, naprawy sprzętu rolniczego),
- b) obsługa komunikacji (place, parkingi, drogi wewnętrzne),
- c) infrastruktura techniczna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1)Zabudowa terenu siedliskami rolnymi na działkach o minimalnej powierzchni 1600 m<sup>2</sup>; wskazane łączenie działek i lokalizacja siedlisk na działkach o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2)Dopuszcza się zabudowę działek o szerokości 12-16 m budynkami jednorodzinnymi bliźniaczymi, z garażami (wbudowanymi lub wolnostojącymi) oraz wolnostojącymi budynkami gospodarczymi;
- 3)Dopuszcza się zabudowę działek o szerokości min. 17 m budynkami jednorodzinnymi wolnostojącymi, z zabudową towarzyszącą;
- 4)Wskazana regulacja podziału geodezyjnego - łączenie działek i podział pod:
  - a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną o minimalnej powierzchni 800 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość działki 20 m,
  - b) zabudowę mieszkalno-usługową o minimalnej powierzchni 1500 m<sup>2</sup>,
  - c) dla zabudowy wymienionej w pkt a i b obowiązuje warunek bezpośredniego dostępu do drogi gminnej (oznaczonej symbolem KDG(D) lub do drogi wewnętrznej (oznaczonej symbolem KDW);
- 5)Dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług, wbudowanych w zabudowę wymienioną w pkt 1 i 2 lub w budynkach wolnostojących oraz innych nieuciążliwych funkcji wymienionych w ust. 2 pkt 2 pod warunkiem że:
  - a) nie ograniczą możliwości realizacji podstawowej funkcji terenu na sąsiednich działkach (sytuowania obiektów i urządzeń związanych z zabudową siedlisk),
  - b) będą bezpośrednio dostępne od wydzielonych dróg: gminnej (oznaczonej symbolem KDG(D) lub wewnętrznej (oznaczonej symbolem KDW);
- 6)Maksymalna wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych (w zabudowie zagrodowej i jednorodzinnej), mieszkalno-usługowych - II kondygnacje nadziemne, druga kondygnacja w poddaszu użytkowym – do 10m,
  - b) budynków gospodarczych, garażowych, usługowych - I kondygnacja nadziemna;
- 7)Geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych (w zabudowie zagrodowej i jednorodzinnej), mieszkalno-usługowych - dachy wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci 30° - 45°, dopuszcza się dachy jednospadowe w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
  - b) budynków gospodarczych, garażowych, usługowych - dachy wielospadowe, o nachyleniu połaci 15° - 40°, dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu do 30° w przypadku lokalizacji budynku przy granicy lub w zbliżeniu do granicy sąsiedniej działki;

8) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

- a) dla działek z zabudową zagrodową i mieszkalno-usługową – 40% powierzchni działki,
- b) dla działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 30% powierzchni działki;

9) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- a) dla działek z zabudową zagrodową – 20%;
- b) dla działek z zabudową mieszkalno-usługową – 30%,
- c) dla działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 50%;

10) Obsługa komunikacyjna:

- a) drogą gminną oznaczoną symbolem KDG(D),
- b) drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW;

11) Nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem KDG(D) – 10 m,
- b) od południowej linii rozgraniczającej teren z drogą KDW – 10 m,
- c) odpowiednio od wschodniej i zachodniej linii rozgraniczającej z drogą KDW – 6 m,
- d) min. 7,5 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej, z zastrzeżeniem ustaleń ogólnych;

12) Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:

- a) 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
- b) 1 miejsce parkingowe na 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego;

13) W zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem 12RM, MN obowiązują warunki ustaleń ogólnych strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV.

**§ 18. 1.** Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu zabudowy zagrodowej (oznaczonego w planie symbolem MR), terenu rolnego bez prawa zabudowy (oznaczonego w planie symbolem RP) i terenu rolnego z dopuszczeniem zabudowy (oznaczonego w planie symbolem RPm) – terenu planistycznego, położonego w obrębie **Wolica**, oznaczonego na załączniku graficznym symbolem **13US**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu wymienionego w ust. 1:

1) Przeznaczenie podstawowe – sport i rekreacja;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

- a) infrastruktura techniczna,
- b) zieleń izolacyjna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Budowa boiska sportowego do piłki nożnej;

2) Dopuszcza się powiększenie terenu w kierunku południowym i urządzenie boisk do gier zespołowych;

3) Wyklucza się lokalizację zabudowy, z wyjątkiem obiektów związanych z funkcją terenu (trybuny itp.);

4) Nasadzenie zieleni izolacyjnej od strony zabudowy mieszkaniowej;

5) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

6) Obsługa komunikacyjna - drogą gminną oznaczoną symbolem KDG(D) i drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW;

7) Nieprzekraczalna linia budowy obiektów sportowych od linii rozgraniczającej

- a) drogi gminnej oznaczonej symbolem KDG(D) – 6 m,
- b) drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW – 4 m;

**§ 19.** 1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu rolnego bez prawa zabudowy (oznaczonego w planie symbolem RP) i terenu rolnego z dopuszczeniem zabudowy (oznaczonego w planie symbolem RPm) – terenu planistycznego, położonego w obrębie **Wolica**, oznaczonego na załączniku graficznym symbolem: **14UC,KS**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu wymienionego w ust. 1:

1)Przeznaczenie podstawowe:

- a) usługi komercyjne,
- b) obsługa komunikacji (parkingi, place, komunikacja wewnętrzna);

2)Przeznaczenie dopuszczalne:

- a) usługi publiczne
- b) infrastruktura techniczna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1)Budowa parkingów dla obsługi terenu sportu i rekreacji w południowej części terenu oraz w strefie ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV;
- 2)Zabudowa części terenu obiektami usługowymi lub zespołem usług – dopuszcza się usługi handlu, gastronomii, bytowe, a także kultury (np. świetlica wiejska);
- 3)Budowa obiektu socjalno-sanitarnego dla obsługi terenu sportu i rekreacji w budynku wolnostojącym lub w obiektach wymienionych w pkt 2;
- 4)Maksymalna wysokość zabudowy – II kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym - do 10 m;
- 5)Geometria dachu – dach wielospadowy o symetrycznym nachyleniu połaci - 30°-45°;
- 6)Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30% powierzchni terenu planistycznego;
- 7)Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni terenu planistycznego;
- 8)Obsługa komunikacyjna – drogami wewnętrznymi oznaczonymi symbolem KDW;
- 9)Nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej SN – 7,5 m, z zastrzeżeniem ustaleń zmiany planu,
  - b) od wschodniej i południowej linii rozgraniczającej z drogami wewnętrznymi, oznaczonymi symbolem KDW – 6 m;
- 10)Obowiązują warunki ustaleń ogólnych zmiany planu dotyczące:
  - a) zagospodarowania strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV,
  - b) wydzielenia terenu na lokalizację stacji transformatorowej 15/04 kV.

**§ 20.** 1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu zabudowy zagrodowej (oznaczonego w planie symbolem MR) – terenu planistycznego, położonego w obrębie **Wolica**, oznaczonego na załączniku graficznym symbolem: **15UC,KS**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu wymienionego w ust. 1:

1)Przeznaczenie podstawowe:

- a) usługi komercyjne,
- b) obsługa komunikacji (parkingi);

2)Przeznaczenie zamienne – zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna;

3)Przeznaczenie dopuszczalne:

- a) infrastruktura techniczna,
- b) komunikacje wewnętrzna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1)W przypadku adaptacji istniejącego przebiegu ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem KDX, na wydzielonym terenie ustala się:
  - a) budowę parkingów,
  - b) dopuszcza się zabudowę budynkiem usługowym (usługi handlu lub inne komercyjne);
- 2)Maksymalna wysokość zabudowy – I kondygnacja nadziemna;
- 3)Geometria dachu – dach wielospadowy o symetrycznym nachyleniu połaci - 30°-40°;
- 4)Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20% powierzchni terenu;
- 5)Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni terenu;
- 6)Obsługa komunikacyjna – drogą gminną oznaczoną symbolem KDG(D);
- 7)Nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających drogę gminną (KDG(D) i ciąg pieszo-jezdny (KDX) – 6 m,
- 8)Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – 1 miejsce parkingowe na 5 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 9)Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej, z zachowaniem warunków zmiany planu;
- 10)Dopuszcza się regulację linii rozgraniczających terenu poprzez włączenie ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem KDX i działek w granicach terenu 15UC,KS do terenu oznaczonego symbolem 7RM,MN, warunkowaną zapewnieniem dostępu do drogi gminnej, oznaczonej symbolem KDG(D) terenów oznaczonych symbolami 7RM,MN i 8RM,MN;
- 11)W przypadku regulacji układu geodezyjnego, wymienionego w pkt 10, obowiązuje ustalone zmianą planu, przeznaczenie zamienne terenu oraz nieprzekraczalne linie zabudowy - 10 m od linii rozgraniczających drogi gminnej, oznaczonej symbolem KDG(D); pozostałe warunki zabudowy, jak dla terenu oznaczonego symbolem 7RM,MN.

**§ 21. 1.** Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu zabudowy zagrodowej (oznaczonego w planie symbolem MR) – terenu planistycznego, położonego w obrębie **Wolica**, oznaczonego na załączniku graficznym symbolem: **16KS/RM,MN**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu wymienionego w ust. 1:

- 1)Przeznaczenie podstawowe – obsługa komunikacji (parkingi);
- 2)Przeznaczenie zamienne - zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3)Przeznaczenie dopuszczalne;
  - a) infrastruktura techniczna,
  - b) komunikacja wewnętrzna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1)W przypadku adaptacji istniejącego przebiegu ciągu pieszo-jezdnego, na wydzielonym terenie, ustala się budowę parkingów dla obsługi terenów sportu i rekreacji;
- 2)Obsługa komunikacyjna – drogą gminną oznaczoną symbolem KDG(D);
- 3)Minimalna liczba miejsc parkingowych – 10.
- 4)Dopuszcza się regulację linii rozgraniczających terenu poprzez włączenie ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem KDX i działek w terenie oznaczonym symbolem 16KS/RM,MN do terenów oznaczonych symbolami 6RM,MN i 7RM,MN, warunkowaną zapewnieniem:
  - a) dostępu do drogi gminnej terenów oznaczonych symbolami 6RM,MN i 7RM,MN,
  - b) dostępu do drogi gminnej działek położonych na terenie R-ZZ;
- 5)W przypadku regulacji podziału geodezyjnego, wymienionego w pkt 4, obowiązuje ustalone zmianą planu przeznaczenie zamienne oraz nieprzekraczalne linie zabudowy – 10 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej, oznaczonej symbolem KDG(D); pozostałe warunki odpowiednio dla terenów, do których zostały włączone działki z terenu oznaczonego symbolem 16KS/RM,MN.

#### **DZIAŁ IV. USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 22.** Dla terenów objętych niniejszą zmianą, ustala się stawki procentową w wysokości:

- 1% - dla terenów oznaczonych symbolami: UP; RM; US; UC, KS; KS/RM,MN; KDG(D); KDW; KDX; KX; R; R,ZL; ZL; R-ZZ
- 10% - dla terenów oznaczonych symbolami: RM,MN
- 30% dla terenów oznaczonych symbolami UC

służące naliczeniu jednorazowej opłaty na rzecz gminy, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem uchwalenia zmiany planu, w przypadku zbycia nieruchomości w terminie 5 lat od dnia, w którym zmiana planu stała się obowiązująca.

**§ 23.** Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, tracą ważność ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karczmiska, z późniejszymi zmianami, w granicach terenu objętego zmianą planu.

**§ 24.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

**§ 25.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr V/29/11  
Rady Gminy Karczmiska  
z dnia 24 marca 2011 r.  
Zalacznik1.pdf

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Wolica kolonia - Wolica - Głusko Male**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr V/29/11  
Rady Gminy Karczmiska  
z dnia 24 marca 2011 r.  
Zalacznik2.pdf

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrywania uwag**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr V/29/11  
Rady Gminy Karczmiska  
z dnia 24 marca 2011 r.  
Zalacznik3.pdf

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji**