

Uchwała Nr.....
Rady Gminy Dębowa Kłoda
z dnia..... r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w granicach administracyjnych Gminy Dębowa Kłoda

1. Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 poz. 1130) i art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą Nr X/80/25 Rady Gminy Dębowa Kłoda z dnia 27 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w granicach administracyjnych gminy Dębowa Kłoda oraz uchwałą Nr XI/94/25 Rady Gminy Dębowa Kłoda z dnia 11 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych w obrębie wsi Białka, gm. Dębowa Kłoda, Rada Gminy Dębowa Kłoda uchwala, co następuje:

§ 1

1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w granicach administracyjnych Gminy Dębowa Kłoda nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębowa Kłoda przyjętego uchwałą XIX/118/20 Rady Gminy Dębowa Kłoda z dnia 8 lipca 2020 r.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dębowa Kłoda – zwany dalej planem.

§ 2

1. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) Załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
 - 2) Załącznik nr 2 - rysunek planu w skali 1:1000;
 - 3) Załącznik nr 3 - rysunek planu w skali 1:1000;
 - 4) Załącznik nr 4 - rysunek planu w skali 1:1000;
 - 5) Załącznik nr 5 - rysunek planu w skali 1:1000;
 - 6) Załącznik nr 6 - rysunek planu w skali 1:1000;
 - 7) Załącznik nr 7 - rysunek planu w skali 1:2000;
 - 8) Załącznik nr 8 - rysunek planu w skali 1:1000;
 - 9) Załącznik nr 9 - rysunek planu w skali 1:1000;
 - 10) Załącznik nr 10 - rysunek planu w skali 1:1000;
 - 11) Załącznik nr 11 - rysunek planu w skali 1:1000;
 - 12) Załącznik nr 12 - rysunek planu w skali 1:1000;
 - 13) Załącznik nr 13 - rysunek planu w skali 1:1000;
 - 14) Załącznik nr 14 - rysunek planu w skali 1:1000;
 - 15) Załącznik nr 15 - rysunek planu w skali 1:1000;
 - 16) Załącznik nr 16 - rysunek planu w skali 1:1000;
 - 17) Załącznik nr 17 - rysunek planu w skali 1:1000;
 - 18) Załącznik nr 18 - rysunek planu w skali 1:1000;
 - 19) Załącznik nr 19 - rysunek planu w skali 1:1000;
 - 20) Załącznik nr 20 - rysunek planu w skali 1:1000;
 - 21) Załącznik nr 21 - rysunek planu w skali 1:1000;
 - 22) Załącznik nr 22 - rysunek planu w skali 1:1000;
 - 23) Załącznik nr 23 - rysunek planu w skali 1:2000;
 - 24) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 24);
 - 25) dane przestrzenne - dokument elektroniczny (załącznik nr 25).

§ 3

1. Wyjaśnienia pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **dach płaski** – dach o spadku połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 2) **intensywność zabudowy** - zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **klasa przeznaczenia terenu** - przypisany danemu terenowi określony rodzaj działalności lub sposób zagospodarowania i bezpośrednio z tym związany sposób jego użytkowania;
- 4) **linie rozgraniczające** - linie ciągłe wyznaczające na rysunku planu granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **nadziemna intensywność zabudowy** - zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - wyznaczona na rysunku planu linia określająca najmniejszą odległość usytuowania obiektu budowlanego od linii rozgraniczającej terenu, linia nie dotyczy infrastruktury technicznej;
- 7) **podstawowa klasa przeznaczenia terenu** - przeznaczenie, które przypisane zostało danemu terenowi jako obowiązujące, które przeważa na danym terenie;
- 8) **powierzchnia biologicznie czynna** - zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) **przepisy szczególne lub odrębne** - przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 10) **przeznaczenie terenu** - funkcjonalne przeznaczenie w klasie przeznaczenia terenu (podstawowej i uzupełniającej), obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem literowym i cyfrowym;
- 11) **teren** - należy przez to rozumieć obszar o określonej w planie klasie przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
- 12) **udział powierzchni biologicznie czynnej** - zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) **udział powierzchni zabudowy** - zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) **wysokość zabudowy** - zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 15) **zachowanie zabudowy** - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej zabudowy wraz z dopuszczeniem jej remontów, modernizacji, a w stosunku do obiektów nie będących zabytkami wpisanymi do rejestru zabytków województwa lubelskiego lub ujętymi w gminnej ewidencji zabytków, również dopuszczenie przebudowy, przy czym w wypadku rozbiórki nowy obiekt musi powstać zgodnie z ustaleniami planu;
- 16) **zagospodarowanie tymczasowe** - zagospodarowanie nowe, inne niż zagospodarowanie istniejące w dniu wejścia w życie planu, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.

§ 4

1. Tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami składającymi się z: numerów załączników, kropek, numerów porządkowych rozpoczynających się na każdym załączniku od nr 1, liter odpowiadających podstawowym klasom przeznaczenia.
2. **1.,2.,3....**(cyfry arabskie z kropką) - oznaczają numer jednostki przestrzennej oraz numer załącznika.
3. **1,2,3...**(cyfry arabskie) - oznaczają numer porządkowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.
4. **RZM, KDD, KO** - symbole literowe terenów, określające ich funkcjonalne przeznaczenie odpowiadające podstawowym klasom przeznaczenia.
5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) symbole oznaczające przeznaczenie terenu;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) budynek wpisany do Rejestru Zabytków,
 - 6) budynek wpisany do Ewidencji Zabytków;

- 7) obiekt wpisany do Ewidencji Zabytków;
 - 8) obszar wpisany do Ewidencji Zabytków;
 - 9) pomnik przyrody;
 - 10) strefa obserwacji archeologicznej;
 - 11) stanowisko archeologiczne ujęte w Ewidencji Zabytków;
 - 12) 50 m – granica strefy ochronnej od cmentarza;
 - 13) 150 m – granica strefy ochronnej od cmentarza;
 - 14) granica obszaru ochrony ptactwa Natura 2000 – „Lasy Parczewskie”;
 - 15) granica specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 – „Ostoja Parczewska”;
 - 16) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 KV ze strefą ochronną 15 m (po 7,5 od osi linii).
6. Umieszczone na rysunku planu oznaczenia graficzne nie wymienione w ust. 5 mają charakter informacyjny, w szczególności: granica udokumentowanego GZWP nr 407 Chełm – Zamość, budynki istniejące, wymiary (w metrach), układ drogowy poza granicami planu.

§ 5

2. Oznaczenia literowe dotyczące przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi użyte w niniejszym planie:
- 1) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) **ML** – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
 - 3) **MN-ML** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
 - 4) **MN-RZM** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej;
 - 5) **ML-RZM** – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub zabudowy zagrodowej;
 - 6) **U** – teren usług;
 - 7) **UR** – teren usług kultu religijnego;
 - 8) **UT-US** – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji;
 - 9) **UT-US-ML** – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
 - 10) **U-RZM** – teren usług lub zabudowy zagrodowej;
 - 11) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
 - 12) **KDL** – teren drogi lokalnej;
 - 13) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
 - 14) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 15) **KO** – teren obsługi komunikacji;
 - 16) **RZ** – teren zabudowy związanej z rolnictwem;
 - 17) **RZM** – teren zabudowy zagrodowej;
 - 18) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 19) **ZP** – teren zieleni urządzonej.

§ 6

1. Ustala się obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów bezpośrednio z dróg publicznych, dróg wewnętrznych lub innym możliwym dojazdem do drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
2. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca parkingowe dla samochodów osobowych:
 - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
 - 2) budynki mieszkalne wielorodzinne – nie mniej niż 1,5 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
 - 3) budynki usługowe – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej.
3. Miejsca parkingowe według wskaźników określonych w ust. 1 należy lokalizować na terenie działki budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
4. W przypadku przebudowy i remontów prowadzonych na działkach, których parametry techniczne uniemożliwiają lokalizację miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi - dopuszcza się zmniejszenie liczby miejsc określonych w ust. 1, bądź utrzymanie miejsc parkingowych w dotychczasowej ilości.
5. Sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące, garaże wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe.
6. W powyższym bilansie należy uwzględnić stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 – 15;

- 2) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40;
- 3) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100;
- 4) 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100.

§ 7

1. Dla terenów **8.1MW, 8.2MW, 13.1MW, 13.2MW, 17.1MW** ustala się przeznaczenie terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.**
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 1000 m²;
 - 2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni w celu regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami, pod drogi wewnętrzne lub infrastrukturę techniczną;
 - 3) pozostałe ustalenia jak w ustępie 6.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**
 - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się zastosowanie systemów opartych na odnawialnych źródłach energii;
 - 3) ustala się standard akustyczny – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**
 - 1) teren oznaczonym symbolem 17.1MW, w części położony jest w obszarze wpisanym do Ewidencji Zabytków w którym nakazuje się zachowanie przedpoła widokowego oraz widoków na pozostałe założenie dworsko - ogrodowe;
 - 2) na terenie oznaczonym symbolem 8.1MW, 8.2MW znajduje się, oznaczona graficznie na rysunku planu, strefa obserwacji archeologicznej – wszelkie prace ziemne w tym obszarze należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
 - 3) obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsc jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.
5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.
6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,35;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy: 14 m i nie więcej niż III kondygnacje nadziemne;
 - 6) w przypadku realizacji dachu o spadku od 30° do 40° dopuszcza się realizację poddasza użytkowego jako czwartej kondygnacji nadziemnej, z zastrzeżeniem, że wysokość ścian kolankowej nie może przekraczać 1,4 m;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów gospodarczych i garażowych: 5,0 m;
 - 8) maksymalna intensywność zabudowy: 1,8;
 - 9) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,4;
 - 10) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
 - 11) kształt dachu: nie ustala się;
 - 12) kąt nachylenia połaci dachowych: nie więcej niż 40°;
 - 13) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;
 - 14) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych z istniejącymi budynkami z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu.
7. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** nie ustala się.
8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
 - 1) powierzchnia działki: minimalnie 1000 m²;

- 2) szerokość frontu działki: minimalnie 25 m;
 - 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się jako prostopadły do frontu działek, tylko w przypadkach nie dających możliwości spełnienia wymienionej zasady dopuszcza się zastosowanie kąta w przedziale $60^{\circ} - 90^{\circ}$.
- 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) w celu zachowania wymogów w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy:
 - a) dla wszystkich budynków zapewnić dojazd o parametrach spełniających wymagania drogi pożarowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) zapewnić źródła przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) w terenie oznaczonym symbolem 8.2MW wyznacza się strefę ochrony linii napowietrznej średniego napięcia 15kV, dla której obowiązują ustalenia w §27.
- 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną oraz wskaźniki parkingowe terenów zgodnie z §6.
 - 2) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej;
 - 3) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizację indywidualnych szczelnych zbiorników;
 - 4) ustala się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu lub do gminnego systemu odwadniającego;
 - 5) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych SN/nN;
 - 6) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
 - 7) ustala się zaopatrzenie w gaz poprzez indywidualne zbiorniki gazowe na podstawie przepisów odrębnych;
 - 8) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł przy stosowaniu paliw niskoemisyjnych i ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii.
- 11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
- 12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu w wysokości 30 %.

§ 8

1. Dla terenów **23.1ML, 23.2ML, 23.3ML, 23.4ML, 23.5ML, 23.6ML** ustala się przeznaczenie terenu: **teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej.**
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 500 m²;
 - 2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni w celu regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami, pod drogi wewnętrzne lub infrastrukturę techniczną;
 - 3) pozostałe ustalenia jak w ustępie 6.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**
 - 1) tereny oznaczone symbolami 23.1ML, 23.2ML, 23.3ML, 23.4ML, 23.5ML, 23.6ML położone są na obszarze specjalnej ochrony ptaków - Natura 2000 Lasy Parczewskie (PLB060006), na którym obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa ochrony przyrody oraz przepisów wykonawczych;
 - 2) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się zastosowanie systemów opartych na odnawialnych źródłach energii;
 - 4) ustala się standard akustyczny – jak dla terenów rekreacyjno -wypoczynkowych.
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsc jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

- 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.
- 6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
 - 6) wysokość zabudowy dla obiektów gospodarczych i garażowych: nie więcej niż 5,0 m;
 - 7) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6;
 - 8) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4;
 - 9) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
 - 10) kształt dachu: strome o symetrycznych głównych połaciach;
 - 11) kąt nachylenia połaci dachowych: od 20° do 40°;
 - 12) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;
 - 13) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych z istniejącymi budynkami z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu.
- 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** nie ustala się.
- 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) powierzchnia działki: minimalnie 500 m²;
 - 2) szerokość frontu działki: minimalnie 20 m;
 - 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się jako prostopadły do frontu działek, tylko w przypadkach nie dających możliwości spełnienia wymienionej zasady dopuszcza się zastosowanie kąta w przedziale 60° – 90°.
- 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) w terenach oznaczonych symbolami 23.3 ML, 23.4ML, 23.5ML wyznacza się strefę ochrony linii napowietrznej średniego napięcia 15kV, dla której obowiązują ustalenia w §27;
 - 2) teren oznaczony symbolem 23.6 ML oraz w części teren oznaczony symbolem 23.5ML położony jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 „Niecka Lubelska Chełm - Zamość”, na którym obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną oraz wskaźniki parkingowe terenów zgodnie z §6.
 - 2) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej;
 - 3) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizację indywidualnych szczelnych zbiorników;
 - 4) ustala się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu lub do gminnego systemu odwadniającego;
 - 5) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych SN/nN;
 - 6) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
 - 7) ustala się zaopatrzenie w gaz poprzez indywidualne zbiorniki gazowe na podstawie przepisów odrębnych;
 - 8) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł przy stosowaniu paliw niskoemisyjnych i ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii.
- 11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie

ustala się.

12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu w wysokości 30 %.

§ 9

1. Dla terenów **23.1MN-ML, 23.2MN-ML, 23.3MN-ML, 23.4MN-ML, 23.5MN-ML, 23.6MN-ML, 23.7MN-ML, 23.8MN-ML, 23.9MN-ML, 23.10MN-ML, 23.11MN-ML, 23.12MN-ML, 23.13MN-ML** ustala się przeznaczenie terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.**
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 800 m²;
 - 2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni w celu regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami, pod drogi wewnętrzne lub infrastrukturę techniczną;
 - 3) pozostałe ustalenia jak w ustępie 6.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**
 - 1) tereny oznaczone symbolami 23.1MN-ML, 23.2MN-ML, 23.3MN-ML, 23.4MN-ML, 23.5MN-ML, 23.6MN-ML, 23.7MN-ML, 23.8MN-ML, 23.9MN-ML, 23.10MN-ML, 23.11MN-ML, 23.12MN-ML, 23.13MN-ML położone są na obszarze specjalnej ochrony ptaków - Natura 2000 Lasy Parczewskie (PLB060006), na którym obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa ochrony przyrody oraz przepisów wykonawczych;
 - 2) części terenu oznaczonego symbolem 23.1ML-RZM położona jest na obszarze specjalnej ochrony siedliskowej - Natura 2000 Ostoja Parczewska (PLH060107), na którym obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa ochrony przyrody oraz przepisów wykonawczych;
 - 3) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszcza się zastosowanie systemów opartych na odnawialnych źródłach energii;
 - 5) ustala się standard akustyczny – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**
 - 1) w terenie oznaczonym symbolem 23.4MN-ML znajdują się obiekty wpisane do Ewidencji Zabytków dla których ustala się zachowanie istniejącej formy;
 - 2) obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsc jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.
5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.
6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 0,4;
 - b) dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej 0,6.
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
 - 6) wysokość zabudowy dla obiektów gospodarczych i garażowych: nie więcej niż 5,0 m;
 - 7) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7;
 - 8) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5;
 - 9) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
 - 10) kształt dachu: strome o symetrycznych głównych połaciach;
 - 11) kąt nachylenia połaci dachowych: od 22° do 40°;
 - 12) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;
 - 13) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz utrzymanie zastanych parametrów

- zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych z istniejącymi budynkami z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu.
7. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** nie ustala się.
8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) powierzchnia działki: minimalnie 800 m²;
 - 2) szerokość frontu działki: minimalnie 20 m;
 - 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się jako prostopadły do frontu działek, tylko w przypadkach nie dających możliwości spełnienia wymienionej zasady dopuszcza się zastosowanie kąta w przedziale 60° – 90°.
9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) tereny oznaczone symbolami 23.12MN-ML, 23.13MN-ML położone są częściowo w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 „Niecka Lubelska Chełm - Zamość”, na którym obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) w terenach oznaczonych symbolami 23.3MN-ML, 23.4MN-ML wyznacza się strefę ochrony linii napowietrznej średniego napięcia 15kV, dla której obowiązują ustalenia w §27.
10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną oraz wskaźniki parkingowe terenów zgodnie z §6.
 - 2) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej;
 - 3) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizację indywidualnych szczelnych zbiorników;
 - 4) ustala się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu lub do gminnego systemu odwadniającego;
 - 5) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych SN/nN;
 - 6) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
 - 7) ustala się zaopatrzenie w gaz poprzez indywidualne zbiorniki gazowe na podstawie przepisów odrębnych;
 - 8) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł przy stosowaniu paliw niskoemisyjnych i ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii.
11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu w wysokości 30 %.

§ 10

1. Dla terenów 7.1MN-RZM, 7.2MN-RZM, 7.3MN-RZM, 7.4MN-RZM, 7.5MN-RZM, 7.6MN-RZM, 7.7MN-RZM, 7.8MN-RZM, 7.9MN-RZM, 7.10MN-RZM, 7.11MN-RZM, 7.12MN-RZM, 7.13MN-RZM, 12.1MN-RZM, 17.1MN-RZM, 17.2MN-RZM, 18.1MN-RZM, 18.2MN-RZM, 19.1MN-RZM, 19.2MN-RZM, 19.3MN-RZM, 19.4MN-RZM, 20.1MN-RZM, 22.1MN-RZM, 22.2MN-RZM, 22.3MN-RZM ustala się: przeznaczenie terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej.**
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
- 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimalnie 800 m², dla zabudowy zagrodowej minimalnie 3000 m²;
 - 2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni w celu regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami, pod drogi wewnętrzne lub infrastrukturę techniczną;
 - 3) pozostałe ustalenia jak w ustępie 6.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) tereny oznaczone symbolami 22.2MN-RZM, 22.3MN-RZM oraz w części tereny oznaczone symbolami 20.1.MN-RZM, 22.1MN-RZM, położone są na obszarze specjalnej ochrony ptaków - Natura 2000 Lasy Parczewskie (PLB060006), na którym obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa ochrony przyrody oraz przepisów wykonawczych.
- 2) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się zastosowanie systemów opartych na odnawialnych źródłach energii;
- 4) ustala się standard akustyczny – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w terenach oznaczonych symbolami 7.4MN-RZM, 7.10MN-RZM, 7.11MN-RZM, 7.12MN-RZM znajdują się budynki wpisane do Ewidencji Zabytków dla których ustala się zachowanie istniejących gabarytów;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami 18.1MN-RZM 22.1MN-RZM znajdują się, oznaczone graficznie na rysunku planu, stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków – wszelkie prace ziemne w tym obszarze należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami 7.1MN-RZM, 7.2MN-RZM, 7.3MN-RZM, 7.9MN-RZM, 7.10MN-RZM, 12.1MN-RZM, 18.1MN-RZM, 18.2MN-RZM, 22.1MN-RZM znajdują się, oznaczone graficznie na rysunku planu, strefy obserwacji archeologicznej – wszelkie prace ziemne w tym obszarze należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 4) obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsc jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m, dla budowli nie więcej niż 15 m;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7;
- 7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5;
- 8) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 9) kształt dachu: strome o symetrycznych głównych połaciach;
- 10) kąt nachylenia połaci dachowych: od 22° do 40°;
- 11) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;
- 12) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych z istniejącymi budynkami z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie ustala się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) powierzchnia działki: minimalnie 800 m²;
 - b) szerokość frontu działki: minimalnie 20 m;
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się jako prostopadły do frontu działek, tylko w przypadkach nie dających możliwości spełnienia wymienionej zasady dopuszcza się zastosowanie kąta w przedziale 60° – 90°.
- 2) dla zabudowy zagrodowej – nie ustala się.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w celu zachowania wymogów w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy:
 - a) dla wszystkich budynków zapewnić dojazd o parametrach spełniających wymagania drogi pożarowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) zapewnić źródła przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 2) w terenie oznaczonym symbolem 7.7MN-RZM, 7.9MN-RZM, 7.11MN-RZM, 12.1MN-RZM, 17.1MN-RZM, 18.2MN-RZM, 19.2MN-RZM wyznacza się strefę ochrony linii napowietrznej średniego napięcia 15kV, dla której obowiązują ustalenia w §27;
- 3) w terenie oznaczonym symbolem 7.13MN-RZM wyznacza się strefy ochronne od cmentarza w odległości 50 m i 150 m od granic cmentarza w których obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkcyjnych artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych w odległości co najmniej 150 m, odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 m do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone;
- 4) w terenie oznaczonym symbolem 7.7MN-RZM wyznacza się strefę ochronną od cmentarza w odległości 150 m od granic cmentarza w której obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkcyjnych artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych w odległości co najmniej 150 m, odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 m do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone

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

- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną oraz wskaźniki parkingowe terenów zgodnie z §6.
 - 2) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej;
 - 3) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizację indywidualnych szczelnych zbiorników;
 - 4) ustala się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu lub do gminnego systemu odwadniającego;
 - 5) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych SN/nN;
 - 6) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
 - 7) ustala się zaopatrzenie w gaz poprzez indywidualne zbiorniki gazowe na podstawie przepisów odrębnych;
 - 8) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł przy stosowaniu paliw niskoemisyjnych i ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii.
11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu w wysokości 30 %.

§ 11

1. Dla terenów 23.1ML-RZM, 23.2ML-RZM , 23.3ML-RZM , 23.4ML-RZM ustala się przeznaczenie terenu: teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej lub zabudowy zagrodowej;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej minimalnie 500 m², dla zabudowy zagrodowej minimalnie 3000 m²;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni w celu regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami, pod drogi wewnętrzne lub infrastrukturę techniczną;

- 3) pozostałe ustalenia jak w ustępie 6.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**
- 1) tereny oznaczone symbolami 23.1ML-RZM, 23.2ML-RZM, 23.3ML-RZM, 23.4ML-RZM położone są na obszarze specjalnej ochrony ptaków - Natura 2000 Lasy Parczewskie (PLB060006), na którym obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa ochrony przyrody oraz przepisów wykonawczych;
 - 2) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się zastosowanie systemów opartych na odnawialnych źródłach energii;
 - 4) ustala się standard akustyczny – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**
- 1) w terenie oznaczonym symbolem 23.3ML-RZM znajdują się budynki wpisane do Ewidencji Zabytków dla których ustala się zachowanie istniejących gabarytów;
 - 2) na terenie oznaczonym symbolem 23.1ML-RZM znajduje się, oznaczone graficznie na rysunku planu, stanowisko archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków – wszelkie prace ziemne w tym obszarze należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
 - 3) obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsc jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.
- 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.
- 6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla zabudowy zagrodowej 0,4;
 - b) dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej 0,6;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m, dla budowli nie więcej niż 15 m;
 - 6) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7;
 - 7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5;
 - 8) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
 - 9) kształt dachu: strome o symetrycznych głównych połaciach;
 - 10) kąt nachylenia połaci dachowych: od 22° do 40°;
 - 11) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;
 - 12) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych z istniejącymi budynkami z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu.
- 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** nie ustala się.
- 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) powierzchnia działki: minimalnie 800 m²;
 - b) szerokość frontu działki: minimalnie 20 m;
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się jako prostopadły do frontu działek, tylko w przypadkach nie dających możliwości spełnienia wymienionej zasady dopuszcza się zastosowanie kąta w przedziale 60° – 90°.
 - 2) dla zabudowy zagrodowej – nie ustala się.
- 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** w terenie oznaczonym symbolem 23.4ML-RZM wyznacza się strefę ochrony linii napowietrznej średniego napięcia 15kV, dla której obowiązują ustalenia w §27;

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

- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną oraz wskaźniki parkingowe terenów zgodnie z §6.
 - 2) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej;
 - 3) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizację indywidualnych szczelnych zbiorników;
 - 4) ustala się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu lub do gminnego systemu odwadniającego;
 - 5) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych SN/nN;
 - 6) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
 - 7) ustala się zaopatrzenie w gaz poprzez indywidualne zbiorniki gazowe na podstawie przepisów odrębnych;
 - 8) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł przy stosowaniu paliw niskoemisyjnych i ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii.
- 11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
- 12.** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu w wysokości 30 %.

§ 12

1. Dla terenów 7.1U, 7.2U, 19.1U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług;
- 2) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 500 m²;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni w celu regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami, pod drogi wewnętrzne lub infrastrukturę techniczną;
- 3) pozostałe ustalenia jak w ustępie 6.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zastosowanie systemów opartych na odnawialnych źródłach energii;
- 3) nie ustala się standardu akustycznego.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w terenie oznaczonym symbolem 7.2U znajduje się budynek wpisany do Ewidencji Zabytków dla którego ustala się zachowanie istniejących gabarytów;
- 2) obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsc jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5;

- 7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0;
 - 8) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
 - 9) kształt dachu: nie ustala się;
 - 10) kąt nachylenia połaci dachowych: nie więcej niż 40°;
 - 11) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;
 - 12) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych z istniejącymi budynkami z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu.
- 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** nie ustala się.
- 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) dla zabudowy usługowej:
 - a) powierzchnia działki: minimalnie 500 m²;
 - b) szerokość frontu działki: minimalnie 20 m;
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się jako prostopadły do frontu działek, tylko w przypadkach nie dających możliwości spełnienia wymienionej zasady dopuszcza się zastosowanie kąta w przedziale 60° – 90°.
- 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) w celu zachowania wymogów w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy:
 - a) dla wszystkich budynków zapewnić dojazd o parametrach spełniających wymagania drogi pożarowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) zapewnić źródła przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
 - 2) w terenie oznaczonym symbolem 7.2U wyznacza się strefę ochronną od cmentarza w odległości 150 m od granic cmentarza w której obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkcyjnych artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych w odległości co najmniej 150 m, odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 m do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone
- 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną oraz wskaźniki parkingowe terenów zgodnie z §6.
 - 2) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej;
 - 3) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizację indywidualnych szczelnych zbiorników;
 - 4) ustala się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu lub do gminnego systemu odwadniającego;
 - 5) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych SN/nN;
 - 6) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
 - 7) ustala się zaopatrzenie w gaz poprzez indywidualne zbiorniki gazowe na podstawie przepisów odrębnych;
 - 8) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł przy stosowaniu paliw niskoemisyjnych i ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii.
- 11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
- 12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu w wysokości 30 %.

§ 13

1. Dla terenów 7.1UR, 19.1UR, 23.1UR ustala się przeznaczenie terenu: teren usług kultu religijnego.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** ustalenia jak w ustępie 6.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**
 - 1) teren oznaczony symbolem 23.1UR położony jest na obszarze specjalnej ochrony ptaków - Natura 2000 Lasy Parczewskie (PLB060006), na którym obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa ochrony przyrody oraz przepisów wykonawczych;
 - 2) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się zastosowanie systemów opartych na odnawialnych źródłach energii;
 - 4) nie ustala się standardu akustycznego.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**
 - 1) w terenie oznaczonym symbolem 7.1UR znajduje się budynek ujęty w Rejestrze Zabytków Województwa Lubelskiego Nr A/107, dzwonnica z XVIII wieku - podlegający ochronie konserwatorskiej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) w terenie oznaczonym symbolem 23.1UR znajduje się budynek ujęty w Rejestrze Zabytków Województwa Lubelskiego Nr A/142, kościół parafialny pw. Serca Jezusowego z 2 połowy XVIII wieku - podlegający ochronie konserwatorskiej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsc jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.
5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.
6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
 - 6) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7;
 - 7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5;
 - 8) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
 - 9) kształt dachu: nie ustala się;
 - 10) kąt nachylenia połaci dachowych: nie więcej niż 45°;
 - 11) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;
 - 12) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych z istniejącymi budynkami z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu.
7. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** nie ustala się.
8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
 - 1) dla zabudowy usługowej:
 - a) powierzchnia działki: minimalnie 1000 m²;
 - b) szerokość frontu działki: minimalnie 20 m;
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się jako prostopadły do frontu działek, tylko w przypadkach nie dających możliwości spełnienia wymienionej zasady dopuszcza się zastosowanie kąta w przedziale 60° – 90°.
9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) w celu zachowania wymogów w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy:
 - a) dla wszystkich budynków zapewnić dojazd o parametrach spełniających wymagania drogi pożarowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) zapewnić źródła przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
 - 2) w terenie oznaczonym symbolem 7.1UR wyznacza się strefę ochronną od cmentarza w odległości 150 m od granic cmentarza w której obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkcyjnych artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych w odległości co najmniej 150 m, odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 m do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone
- 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną oraz wskaźniki parkingowe terenów zgodnie z §6.
 - 2) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej;
 - 3) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizację indywidualnych szczelnych zbiorników;
 - 4) ustala się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu lub do gminnego systemu odwadniającego;
 - 5) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych SN/nN;
 - 6) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
 - 7) ustala się zaopatrzenie w gaz poprzez indywidualne zbiorniki gazowe na podstawie przepisów odrębnych;
 - 8) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł przy stosowaniu paliw niskoemisyjnych i ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii.
- 11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
- 12.** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu w wysokości 30 %.

§ 14

- 1. Dla terenów 13.1UT-US, 13.2UT-US, 22.1UT-US ustala się przeznaczenie terenu: teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji.**
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 1000 m²;
 - 2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni w celu regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami, pod drogi wewnętrzne lub infrastrukturę techniczną;
 - 3) pozostałe ustalenia jak w ustępie 6.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**
 - 1) teren oznaczony symbolem 22.1UT-US położony jest na obszarze specjalnej ochrony ptaków - Natura 2000 Lasy Parczewskie (PLB060006), na którym obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa ochrony przyrody oraz przepisów wykonawczych.
 - 2) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się zastosowanie systemów opartych na odnawialnych źródłach energii;
 - 4) nie ustala się standardu akustycznego.
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsc jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.
- 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** przestrzenie

publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5;
- 7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0;
- 8) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 9) kształt dachu: nie ustala się;
- 10) kąt nachylenia połaci dachowych: nie więcej niż 40°;
- 11) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;
- 12) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych z istniejącymi budynkami z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie ustala się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla zabudowy usługowej
 - a) powierzchnia działki: minimalnie 1000 m²;
 - b) szerokość frontu działki: minimalnie 20 m;
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się jako prostopadły do frontu działek, tylko w przypadkach nie dających możliwości spełnienia wymienionej zasady dopuszcza się zastosowanie kąta w przedziale 60° – 90°.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w celu zachowania wymogów w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy:
 - a) dla wszystkich budynków zapewnić dojazd o parametrach spełniających wymagania drogi pożarowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) zapewnić źródła przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

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

- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną oraz wskaźniki parkingowe terenów zgodnie z §6.
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej;
- 3) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizację indywidualnych szczelnych zbiorników;
- 4) ustala się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu lub do gminnego systemu odwadniającego;
- 5) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych SN/nN;
- 6) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 7) ustala się zaopatrzenie w gaz poprzez indywidualne zbiorniki gazowe na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł przy stosowaniu paliw niskoemisyjnych i ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii.

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

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4

ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu w wysokości 30 %.

§ 15

- 1. Dla terenów 23.1UT-US-ML, 23.2UT-US-ML ustala się przeznaczenie terenu: teren zabudowy letniskowej lub sportu i rekreacji lub usług turystyki lub usług sportu i rekreacji;**
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 1000 m²;
 - 2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni w celu regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami, pod drogi wewnętrzne lub infrastrukturę techniczną;
 - 3) pozostałe ustalenia jak w ustępie 6.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**
 - 1) tereny oznaczone symbolami 23.1UT-US-ML, 23.2UT-US-ML położone są na obszarze specjalnej ochrony ptaków - Natura 2000 Lasy Parczewskie (PLB060006), na którym obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa ochrony przyrody oraz przepisów wykonawczych;
 - 2) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się zastosowanie systemów opartych na odnawialnych źródłach energii;
 - 4) nie ustala się standardu akustycznego.
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsc jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.
- 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.
- 6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
 - 6) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5;
 - 7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0;
 - 8) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
 - 9) kształt dachu: nie ustala się;
 - 10) kąt nachylenia połaci dachowych: nie więcej niż 40°;
 - 11) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;
 - 12) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych z istniejącymi budynkami z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu.
- 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** nie ustala się.
- 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) powierzchnia działki: minimalnie 1000 m²;
 - b) szerokość frontu działki: minimalnie 20 m;
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się jako prostopadły do frontu działek, tylko w przypadkach nie dających możliwości spełnienia wymienionej zasady dopuszcza się zastosowanie kąta w przedziale 60° – 90°.
 - 2) dla zabudowy zagrodowej – nie ustala się.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w celu zachowania wymogów w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy:
 - a) dla wszystkich budynków zapewnić dojazd o parametrach spełniających wymagania drogi pożarowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) zapewnić źródła przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) teren oznaczonym symbolem 23.2 UT-US-ML położony jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 „Niecka Lubelska Chełm - Zamość”, na którym obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w terenie oznaczonym symbolem 23.1UT-US-ML wyznacza się strefę ochrony linii napowietrznej średniego napięcia 15kV, dla której obowiązują ustalenia w §27.

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

- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną oraz wskaźniki parkingowe terenów zgodnie z §6.
 - 2) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej;
 - 3) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizację indywidualnych szczelnych zbiorników;
 - 4) ustala się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu lub do gminnego systemu odwadniającego;
 - 5) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych SN/nN;
 - 6) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
 - 7) ustala się zaopatrzenie w gaz poprzez indywidualne zbiorniki gazowe na podstawie przepisów odrębnych;
 - 8) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł przy stosowaniu paliw niskoemisyjnych i ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii.
11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu w wysokości 30 %.

§ 16

1. Dla terenów 6.1U-RZM, 7.1U-RZM ustala się:

- 1) **Przeznaczenie terenu:** Teren usług lub zabudowy zagrodowej;
- 2) Przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej minimalnie 1800 m², dla zabudowy zagrodowej minimalnie 3000 m²;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni w celu regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami, pod drogi wewnętrzne lub infrastrukturę techniczną;
- 3) pozostałe ustalenia jak w ustępie 6.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zastosowanie systemów opartych na odnawialnych źródłach energii;
- 3) ustala się standard akustyczny – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 6.1U-RZM znajduje się, oznaczona graficznie na rysunku planu, strefa obserwacji archeologicznej – wszelkie prace ziemne w tym obszarze należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsc jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego wojewódzkiego

konserwatora zabytków.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m, dla budowli nie więcej niż 15 m;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7;
- 7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5;
- 8) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 9) kształt dachu: strome o symetrycznych głównych połaciach;
- 10) kąt nachylenia połaci dachowych: od 22° do 40°;
- 11) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;
- 12) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych z istniejącymi budynkami z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie ustala się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla zabudowy usługowej:
 - a) powierzchnia działki: minimalnie 1800 m²;
 - b) szerokość frontu działki: minimalnie 20 m;
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się jako prostopadły do frontu działek, tylko w przypadkach nie dających możliwości spełnienia wymienionej zasady dopuszcza się zastosowanie kąta w przedziale 60° – 90°.
- 2) dla zabudowy zagrodowej – nie ustala się.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w celu zachowania wymogów w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy:
 - a) dla wszystkich budynków zapewnić dojazd o parametrach spełniających wymagania drogi pożarowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) zapewnić źródła przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną oraz wskaźniki parkingowe terenów zgodnie z §6.
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej;
- 3) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizację indywidualnych szczelnych zbiorników;
- 4) ustala się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu lub do gminnego systemu odwadniającego;
- 5) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych SN/nN;
- 6) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 7) ustala się zaopatrzenie w gaz poprzez indywidualne zbiorniki gazowe na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł przy stosowaniu paliw niskoemisyjnych i ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu w wysokości 30 %.

§ 17.

13.

1. Dla terenów 1.1RZM, 1.2RZM, 1.3RZM, 1.4RZM, 2.1RZM, 2.2RZM, 2.3RZM, 2.4RZM, 2.5RZM, 2.6RZM, 2.7RZM, 2.8RZM, 2.9RZM, 3.1RZM, 3.2RZM, 3.3RZM, 3.4RZM, 4.1RZM, 4.2RZM, 4.3RZM, 4.4RZM, 4.5RZM, 4.6RZM, 4.7RZM, 5.1RZM, 5.2RZM, 5.3RZM, 5.4RZM, 5.5RZM, 5.6RZM, 5.7RZM, 5.8RZM, 5.9RZM, 6.1RZM, 6.2RZM, 6.3RZM, 6.4RZM, 6.5RZM, 6.6RZM, 6.7RZM, 6.8RZM, 6.9RZM, 6.10RZM, 6.11RZM, 6.12RZM, 7.1RZM, 7.2RZM, 7.3RZM, 8.1RZM, 8.2RZM, 8.3RZM, 8.4RZM, 8.5RZM, 8.6RZM, 8.7RZM, 8.8RZM, 8.9RZM, 8.10RZM, 8.11RZM, 9.1RZM, 9.2RZM, 9.3RZM, 9.4RZM, 9.5RZM, 9.6RZM, 9.7RZM, 9.8RZM, 9.9RZM, 9.10RZM, 9.11RZM, 9.12RZM, 9.13RZM, 9.14RZM, 9.15RZM, 9.16RZM, 10.1RZM, 10.2RZM, 10.3RZM, 10.4RZM, 10.5RZM, 10.6RZM, 10.7RZM, 10.8RZM, 10.9RZM, 10.10RZM, 10.11RZM, 10.12RZM, 10.13RZM, 11.1RZM, 11.2RZM, 11.3RZM, 11.4RZM, 12.1RZM, 12.2RZM, 12.3RZM, 12.4RZM, 12.5RZM, 12.6RZM, 12.7RZM, 12.8RZM, 12.9RZM, 12.10RZM, 13.1RZM, 13.2RZM, 13.3RZM, 13.4RZM, 13.5RZM, 13.6RZM, 13.7RZM, 13.8RZM, 14.1RZM, 14.2RZM, 14.3RZM, 14.4RZM, 14.5RZM, 15.1RZM, 15.2RZM, 15.3RZM, 15.4RZM, 15.5RZM, 16.1RZM, 16.2RZM, 16.3RZM, 16.4RZM, 16.5RZM, 16.6RZM, 16.7RZM, 17.1RZM, 18.1RZM, 18.2RZM, 18.3RZM, 18.4RZM, 18.5RZM, 19.1RZM, 19.2RZM, 19.3RZM, 19.4RZM, 19.5RZM, 19.6RZM, 19.7RZM, 19.8RZM, 20.1RZM, 20.2RZM, 20.3RZM, 20.4RZM, 20.5RZM, 20.6RZM, 20.7RZM, 21.1RZM, 21.2RZM, 21.3RZM, 21.4RZM, 21.5RZM, 22.1RZM, 22.2RZM, 22.3RZM, 22.4RZM, 22.5RZM, 22.6RZM, 22.7RZM, 22.8RZM, 22.9RZM, 22.10RZM, 22.11RZM, 22.12RZM, 22.13RZM, 22.14RZM ustala się przeznaczenie teren: teren **zabudowy zagrodowej**;
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy zagrodowej minimalnie 3000 m²;
 - 2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni w celu regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami, pod drogi wewnętrzne lub infrastrukturę techniczną;
 - 3) pozostałe ustalenia jak w ustępie 6.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:** tereny oznaczone symbolami 22.1RZM, 22.2RZM, 22.3RZM, 22.4RZM, 22.5RZM, 22.6RZM, 22.7RZM, 22.8RZM, 22.9RZM, 22.10RZM, 22.11RZM, 22.12RZM, 22.13RZM, 22.14RZM oraz w części teren oznaczony symbolem 13.6RZM położony jest na obszarze specjalnej ochrony ptaków - Natura 2000 Lasy Parczewskie (PLB060006), na którym obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa ochrony przyrody oraz przepisów wykonawczych.
 - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się zastosowanie systemów opartych na odnawialnych źródłach energii;
 - 3) ustala się standard akustyczny – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**
 - 1) w terenach oznaczonych symbolami 5.4RZM, 14.4RZM, 16.3RZM, 20.4RZM, 22.8RZM znajdują się obiekty wpisane do Ewidencji Zabytków dla których ustala się zachowanie istniejącej formy;
 - 2) w terenach oznaczonych symbolami 1.2RZM, 1.3RZM, 1.4RZM, 6.1RZM, 6.2RZM, 6.4RZM, 6.6RZM, 6.7RZM, 8.2RZM, 8.4RZM, 8.10RZM, 10.8RZM, 10.9RZM, 12.1RZM, 12.2RZM, 12.9RZM, 14.2RZM, 14.3RZM, 18.2RZM, 18.3RZM, 18.4RZM, 18.5RZM znajdują się budynki wpisane do Ewidencji Zabytków dla których ustala się zachowanie istniejących gabarytów;
 - 3) na terenach oznaczonych symbolami 1.3RZM, 2.7RZM, 5.2RZM, 5.8RZM, 6.7RZM, 8.4RZM, 8.5RZM, 8.8RZM, 8.9RZM, 8.10RZM, 9.3RZM, 13.5RZM, 13.6RZM, 14.4RZM, 16.1RZM, 16.6RZM, 19.2RZM, 19.3RZM, 20.3RZM, 20.6RZM, 20.7RZM, 22.11RZM, 22.12RZM znajdują się, oznaczone graficznie na rysunku planu, stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków – wszelkie prace ziemne w tym obszarze należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

- 4) na terenach oznaczonych symbolem 1.2RZM, 1.3RZM, 2.7RZM, 2.8RZM, 3.1RZM, 3.2RZM, 3.3RZM, 5.1RZM, 5.2RZM, 5.4RZM, 5.5RZM, 5.7RZM, 5.8RZM, 6.3RZM, 6.4RZM, 6.5RZM, 6.6RZM, 6.7RZM, 7.2RZM, 8.3RZM, 8.4RZM, 8.5RZM, 8.8RZM, 8.9RZM, 8.10RZM, 9.8RZM, 9.9RZM, 9.10RZM, 9.11RZM, 9.12RZM, 9.13RZM, 9.14RZM, 9.15RZM, 9.16RZM, 10.1RZM, 10.3RZM, 10.5RZM, 10.8RZM, 10.9RZM, 12.5RZM, 12.6RZM, 12.7RZM, 12.9RZM, 16.1RZM, 16.6RZM, 16.7RZM, 18.1RZM, 18.4RZM, 18.5RZM, 19.2RZM, 19.3RZM, 19.8RZM, 20.1RZM, 20.2RZM, 20.3RZM, 20.4RZM, 20.5RZM, 20.6RZM, 20.7RZM, 21.1RZM, 21.3RZM, 22.11RZM, 22.12RZM, 22.13RZM znajdują się, oznaczone graficznie na rysunku planu, strefy obserwacji archeologicznej – wszelkie prace ziemne w tym obszarze należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- 5) obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsc jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.
- 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.
- 6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m, dla budowli nie więcej niż 15 m;
 - 6) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7;
 - 7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5;
 - 8) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
 - 9) kształt dachu: strome o symetrycznych głównych połaciach;
 - 10) kąt nachylenia połaci dachowych: od 22° do 40°;
 - 11) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;
 - 12) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych z istniejącymi budynkami z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu.
- 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** nie ustala się.
- 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.
- 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** w terenach oznaczonych symbolem 1.3RZM, 3.2RZM, 3.4RZM, 5.1RZM, 5.8RZM, 6.7RZM, 6.12RZM, 7.1RZM, 7.2RZM, 8.3RZM, 8.4RZM, 9.2RZM, 9.4RZM, 9.9RZM, 9.11RZM, 9.12RZM, 10.1RZM, 10.2RZM, 10.5RZM, 10.6RZM, 12.2RZM, 12.4RZM, 13.1RZM, 13.4RZM, 14.4RZM, 14.5RZM, 15.3RZM, 16.3RZM, 16.6RZM, 16.7RZM, 17.1RZM, 19.7RZM, 20.1RZM, 20.2RZM, 22.7RZM, 22.8RZM wyznacza się strefę ochrony linii napowietrznej średniego napięcia 15kV, dla której obowiązują ustalenia w §27;
- 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną oraz wskaźniki parkingowe terenów zgodnie z §6.
 - 2) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej;
 - 3) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizację indywidualnych szczelnych zbiorników;
 - 4) ustala się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu lub do gminnego systemu odwadniającego;
 - 5) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych SN/nN;

- 6) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 7) ustala się zaopatrzenie w gaz poprzez indywidualne zbiorniki gazowe na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł przy stosowaniu paliw niskoemisyjnych i ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii.
- 11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
- 12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu w wysokości 30 %.

§ 18.

- 1. Dla teren **7.1RZ** ustala się:

Przeznaczenie terenu: Teren zabudowy związany z rolnictwem.

- 2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 3000 m²;
- 2) pozostałe ustalenia jak w ustępie 6.

- 3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zastosowanie systemów opartych na odnawialnych źródłach energii;
- 3) ustala się standard akustyczny – nie ustala się.

- 4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsc jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

- 5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

- 6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m, dla budowli nie więcej niż 15 m;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7;
- 7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5;
- 8) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 9) kształt dachu: strome o symetrycznych głównych połaciach;
- 10) kąt nachylenia połaci dachowych: od 22° do 40°;
- 11) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;
- 12) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych z istniejącymi budynkami z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu.

- 7. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** nie ustala się.

- 8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

- 9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 2) w celu zachowania wymogów w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy:
 - a) dla wszystkich budynków zapewnić dojazd o parametrach spełniających wymagania drogi

- pożarowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- b) zapewnić źródła przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w terenie oznaczonym symbolem 7.1RZ wyznacza się strefę ochrony linii napowietrznej średniego napięcia 15kV, dla której obowiązują ustalenia w §27;
- 4) obsada zwierząt w zakresie chowu i hodowli w budynkach inwentarskich nie może przekraczać 210 DJP dla danego gospodarstwa rolnego.

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

- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną oraz wskaźniki parkingowe terenów zgodnie z §6.
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej;
- 3) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizację indywidualnych szczelnych zbiorników;
- 4) ustala się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu lub do gminnego systemu odwadniającego;
- 5) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych SN/nN;
- 6) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 7) ustala się zaopatrzenie w gaz poprzez indywidualne zbiorniki gazowe na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł przy stosowaniu paliw niskoemisyjnych i ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii.
- 11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
- 12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu w wysokości 30 %.

§ 19

- 1. **Dla terenów 1.1KDZ, 3.1KDZ, 5.1KDZ, 5.2KDZ, 6.1KDZ, 6.2KDZ, 7.1KDZ, 7.2KDZ, 7.3KDZ, 7.4KDZ, 7.5KDZ, 8.1KDZ, 10.1KDZ, 10.2KDZ, 10.3KDZ, 12.1KDZ, 13.1KDZ, 13.2KDZ, 13.3KDZ, 14.1KDZ, 15.1KDZ, 15.2KDZ, 16.1KDZ, 16.2KDZ, 18.1KDZ, 19.1KDZ, 19.2KDZ, 20.1KDZ, 22.1KDZ** ustala się przeznaczenie terenu: **teren drogi zbiorczej**.
- 2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** jak w ustępie 6.
- 3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**
 - 1) na terenie oznaczonym symbolem 12.2KDZ zlokalizowane są trzy pomniki przyrody - podlegające ochronie środowiskowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4. teren oznaczonym symbolem 22.1KDZ położony jest na obszarze specjalnej ochrony ptaków - Natura 2000 Lasy Parczewskie (PLB060006), na którym obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa ochrony przyrody oraz przepisów wykonawczych.
 - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) ustala się standard akustyczny –nie ustala się.
- 5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**
 - 1) na terenie oznaczonym symbolem 8.1KDZ znajduje się, oznaczone graficznie na rysunku planu, stanowisko archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków – wszelkie prace ziemne w tym obszarze należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
 - 2) na terenach oznaczonych symbolem 1.1KDZ, 5.1KDZ, 5.2KDZ, 6.1KDZ 7.1KDZ, 7.3KDZ, 8.1KDZ, 10.1KDZ, 12.1KDZ, 12.2KDZ, 18.1KDZ, 19.1KDZ, 22.1KDZ znajduje się, oznaczona graficznie na rysunku planu, strefa obserwacji archeologicznej – wszelkie prace ziemne w tym obszarze należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
 - 3) obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsc jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

- 6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.
- 7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) przekrój jedno jezdniowy.
- 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** nie ustala się.
- 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.
- 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) w terenach oznaczonych symbolami 1.1KDZ, 3.1KDZ, 7.2KDZ, 14.1KDZ, 19.1KDZ wyznacza się strefę ochrony linii napowietrznej średniego napięcia 15kV, dla której obowiązują ustalenia w §27;
 - 2) w terenie oznaczonym symbolem 7.2KDZ wyznacza się strefę ochronną od cmentarza w odległości 150 m od granic cmentarza, w której obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkcyjnych artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych w odległości co najmniej 150 m, odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 m do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone
- 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) parkingi: nie ustala się;
 - 2) ustala się wskaźniki parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
 - 4) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo do gruntu, systemu odwadniającego lub przez retencję na działce zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, zaopatrzenie w energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy.
- 12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
- 13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu w wysokości 1 %.

§ 20

- 1. Dla terenów 8.1KDL, 19.1KDL ustala się:**
Przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** jak w ustępie 6.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**
- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) ustala się standard akustyczny –nie ustala się.
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**
- 1) na terenie oznaczonym symbolem 8.1KDL znajduje się, oznaczone graficznie na rysunku planu, stanowisko archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków – wszelkie prace ziemne w tym obszarze należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad

zabytkami;

- 2) na terenach oznaczonych symbolami 8.1KDL, 19.1KDL znajduje się, oznaczona graficznie na rysunku planu, strefa obserwacji archeologicznej – wszelkie prace ziemne w tym obszarze należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
 - 3) obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsc jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.
- 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.
- 6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) przekrój jedno jezdniowy.
- 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** nie ustala się.
- 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.
- 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie ustala się.
- 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) parkingi: nie ustala się;
 - 2) ustala się wskaźniki parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
 - 4) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo do gruntu, systemu odwadniającego lub przez retencję na działce zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, zaopatrzenie w energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy.
- 11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
- 12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu w wysokości 1 %.

§ 21

1. Dla terenów 2.1KDD, 3.1KDD, 4.1KDD, 5.1KDD, 7.1KDD, 8.1KDD, 10.1KDD, 10.2KDD, 14.1KDD, 16.1KDD, 19.1KDD, 19.2KDD, 19.3KDD, 19.4KDD, 19.5KDD, 20.1KDD, 20.2KDD, 21.1KDD, 22.1KDD, 22.2KDD, 22.3KDD, 22.4KDD 23.1KDD ustala się: Przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** jak w ustępie 6.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**
 - 1) tereny oznaczone symbolami 22.1KDD, 22.2KDD, 22.3KDD, 22.4KDD, 23.1KDD położone są na obszarze specjalnej ochrony ptaków - Natura 2000 Lasy Parczewskie (PLB060006), na którym obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa ochrony przyrody oraz przepisów wykonawczych.
 - 2) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się standard akustyczny –nie ustala się.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**
 - 1) na terenie oznaczonym symbolem 8.1KDD znajduje się, oznaczone graficznie na rysunku planu,

stanowisko archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków – wszelkie prace ziemne w tym obszarze należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

- 2) na terenach oznaczonych symbolem 3.1KDD, 5.1KDD, 8.1KDD, 10.2KDD, 16.1KDD, 18.1KDD, 20.1KDD, 20.2KDD, 22.4KDD, 23.1KDD znajduje się, oznaczona graficznie na rysunku planu, strefa obserwacji archeologicznej – wszelkie prace ziemne w tym obszarze należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
 - 3) obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsc jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.
- 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.
- 6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) przekrój jedno jezdniowy.
- 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** nie ustala się.
- 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.
- 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** w terenach oznaczonych symbolem 1.1KDD, 7.1KDD, 7.3KDD, 16.1KDD, 20.1KDD, 23.1KDD wyznacza się strefę ochrony linii napowietrznej średniego napięcia 15kV, dla której obowiązują ustalenia w §27;
- 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) parkingi: nie ustala się;
 - 2) ustala się wskaźniki parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
 - 4) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo do gruntu, systemu odwadniającego lub przez retencję na działce zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, zaopatrzenie w energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy.
- 11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
- 12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu w wysokości 1 %.

§ 22

1. Dla terenów 1.1KR, 3.1KR, 4.1KR, 5.1KR, 5.2KR, 5.3KR, 5.4KR, 6.1KR, 6.2KR, 6.3KR, 6.4KR, 6.5KR, 6.6KR, 7.1KR, 7.2KR, 7.3KR, 7.4KR, 7.5KR, 8.1KR, 8.2KR, 8.3KR, 8.4KR, 8.5KR, 8.6KR, 10.1KR, 10.2KR, 10.3KR, 10.4KR, 12.1KR, 12.2KR, 12.3KR, 12.4KR, 12.5KR, 12.6KR, 13.1KR, 13.2KR, 13.3KR, 14.1KR, 14.2KR, 15.1KR, 17.1KR, 18.1KR, 18.2KR, 18.3KR, 19.1KR, 19.2KR, 20.1KR, 20.2KR, 20.3KR, 22.1KR, 22.2KR, 22.3KR, 22.4KR, 23.1KR, 23.2KR, 23.3KR, 23.4KR, 23.5KR, 23.6KR, 23.7KR, 23.8KR, 23.9KR, 23.10KR ustala się:
Przeznaczenie terenu: Teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładui przestrzennego:** jak w ustępie 6.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**
 - 1) części terenu oznaczonego symbolem 23.1KR położona jest na obszarze specjalnej ochrony

- siedliskowej - Natura 2000 Ostoja Parczewska (PLH060107), na którym obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa ochrony przyrody oraz przepisów wykonawczych;
- 2) tereny oznaczone symbolem 22.1KR, 2202KR, 22.3KR, 22.4KR 23.1KR, 23.2KR, 23.3KR, 23.4KR, 23.5KR, 23.6KR, 23.7KR, 23.8KR, 23.9KR, 23.10KR położone są na obszarze specjalnej ochrony ptaków - Natura 2000 Lasy Parczewskie (PLB060006), na którym obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa ochrony przyrody oraz przepisów wykonawczych.
- 3) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się standard akustyczny – nie ustala się.
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**
- 1) na terenie oznaczonym symbolem 8.6KR znajduje się, oznaczone graficznie na rysunku planu, stanowisko archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków – wszelkie prace ziemne w tym obszarze należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem 5.2KR, 6.3KR, 6.4KR, 6.5KR, 8.5KR, 8.6KR, 12.4KR, 12.5KR, 18.1KR, 20.1KR, 20.2KR, 20.3KR znajduje się, oznaczona graficznie na rysunku planu, strefa obserwacji archeologicznej – wszelkie prace ziemne w tym obszarze należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 3) obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsc jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.
- 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.
- 6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój jedno jezdniowy.
- 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie ustala się**
- 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.**
- 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) w terenach oznaczonych symbolem 6.5KR, 8.5KR, 10.1KR, 14.2KR wyznacza się strefę ochrony linii napowietrznej średniego napięcia 15kV, dla której obowiązują ustalenia w §27;
- 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) parkingi: nie ustala się;
- 2) ustala się wskaźniki parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 4) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo do gruntu, systemu odwadniającego lub przez retencję na działce zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, zaopatrzenie w energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy.
- 11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się.**
- 12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem**

wejścia w życie niniejszego planu dla terenu w wysokości 1 %.

§ 23

1. Dla terenu **23.1KO** ustala się:

Przeznaczenie terenu: Teren obsługi komunikacji.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** jak w ustępie 6.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**
 - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) ustala się standard akustyczny – nie ustala się.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsc jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.
5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.
6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: dla wiaty przystankowej 0,2;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 5 m;
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,2;
 - 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2;
 - 6) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie ustala się;
 - 7) kształt dachu: płaski lub stromy o symetrycznych głównych połaciach;
 - 8) kąt nachylenia połaci dachowych dla dachu stromego: od 22° do 40°;
 - 9) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;
 - 10) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych z istniejącymi budynkami z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu.
7. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** nie ustala się.
8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.
9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - 1) w terenie oznaczonym symbolem 23.1KO wyznacza się strefę ochrony linii napowietrznej średniego napięcia 15kV, dla której obowiązują ustalenia w §27;
10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
 - 1) parkingi: nie ustala się;
 - 2) ustala się wskaźniki parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
 - 4) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo do gruntu, systemu odwadniającego lub przez retencję na działce zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, zaopatrzenie w energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy.
11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się

jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu w wysokości 1 %.

§ 24

1. Dla terenów **7.1WS, 7.2WS, 7.3WS, 23.1WS, 23.2WS** ustala się:
przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** nie ustala się.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**
 - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) ustala się standard akustyczny –nie ustala się.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsc jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.
5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.
6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) dopuszcza się lokalizacji obiektów budowlanych z wiążanych z melioracją oraz przepustów przejazdowych;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9;
7. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** nie ustala się.
8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.
9. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** w terenach oznaczonych symbolem 23.2WS, 23.4WS wyznacza się strefę ochrony linii napowietrznej średniego napięcia 15kV, dla której obowiązują ustalenia w §27;
10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
 - 1) parkingi: nie ustala się;
 - 2) ustala się wskaźniki parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
 - 4) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo do gruntu, systemu odwadniającego lub przez retencję na działce zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, zaopatrzenie w energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy.
11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu w wysokości 1 %.

§ 25

1. Dla terenu **23.1ZP** ustala się: ustala się:
przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej parkowej, ogrodowej;
 - 2) pozostałe ustalenia jak w ust. 6.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się standard akustyczny – jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsc jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.
5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.
6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) dopuszcza się lokalizację miejsc wypoczynku (ławek, zadaszeń, parkingów dla rowerów);
 - 2) dopuszcza się lokalizację, w tym prowadzonych oddzielnie, ciągów pieszych i rowerowych;
 - 3) dopuszcza się lokalizację placów zabaw oraz urządzeń sportowo-rekreacyjnych nieuciążliwych (w tym terenowych);
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7;
7. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** nie ustala się.
8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.
9. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** w terenie oznaczonym symbolem 23.1ZP wyznacza się strefę ochrony linii napowietrznej średniego napięcia 15kV, dla której obowiązują ustalenia w §27;
10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
 - 1) parkingi: nie ustala się;
 - 2) ustala się wskaźniki parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
 - 4) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo do gruntu, systemu odwadniającego lub przez retencję na działce zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, zaopatrzenie w energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy.
11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu w wysokości 1 %.

§ 26

Dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie niezbędnym do zaspokojenia potrzeb użytkowników przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych w tym przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 27

1. Dla istniejących sieci elektroenergetycznych ustala się dalszą eksploatację oraz możliwość remontu i rozbudowy;
2. Jedynie w przypadkach koniecznych istnieje możliwość przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej SN/nN kolidujących z planowanym zagospodarowaniem. Zakres i technologia przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. Dla istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych ustala się strefę ochronną od zabudowy:

1) dla linii napowietrznych SN – pas o szerokości 12 m (po 6,0 m od osi linii);

2) dla linii kablowych SN – pas o szerokości 2 m (po 1,0 m od osi linii);

4. Dla istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych ustala się strefę ochronną od nasadzeń: dla linii napowietrznych SN – pas o szerokości 15 m (po 7,5 m od osi linii).

§ 28

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dębowa Kłoda

§ 29

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Dębowa Kłoda