

UCHWAŁA NR
RADY GMINY BISZCZA
z dnia

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Biszczu
(ETAP I obejmujący tereny w obrębach geodezyjnych: Suszka, Budziarze, Żary, Wólka Biska, Gózd
Lipiński, Wola Kulońska, Bukowina i Biszczu)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 pkt 1 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 XXXVII/232/2018 Rady Gminy Biszczu z dnia 11 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Biszczu, Rada Gminy Biszczu uchwała, co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1.

§ 1.

1. Stwierdza się, że niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Biszczu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Biszczu, uchwalonego Uchwałą Nr VI/13/2002 r. Rady Gminy Biszczu z dnia 20 grudnia 2002 r., zmienionego Uchwałą Nr XXVIII/157/2013 Rady Gminy Biszczu z dnia 27 września 2013 r. oraz Uchwałą Nr XLIII/335/2023 Rady Gminy Biszczu z dnia 8 grudnia 2023 r.

2. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Biszczu, przyjętego Uchwałą XV/56/2004 Rady Gminy w Biszczu z dnia 16 marca 2004 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biszczu zmienionego Uchwałą Nr XXXVI/206/2014 Rady Gminy Biszczu z dnia 18 lipca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2014 r. poz. 3142) i Uchwałą Nr XXV/156/2017 Rady Gminy Biszczu z dnia 23 czerwca 2017 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Biszczu (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2017 r. poz. 3290), zgodnie z granicami określonymi na rysunku planu, zwaną dalej „planem”.

3. Plan stanowią:

- 1) część tekstowa będąca treścią niniejszej uchwały,
- 2) część graficzna planu w skali 1:1000 wg załączników graficznych nr: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24.

4. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 5 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Biszczu o sposobie rozpatrzenia uwag do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2) załącznik nr 2 6 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Biszczu o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych,
- 3) załącznik nr 27 – stanowiący zbiór danych przestrzennych w rozumieniu art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2.

1. W niniejszym planie ustala się:

- 1) zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 2) zasady dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasady kształtowania krajobrazu,
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej,

- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 9) przeznaczenie terenów, parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów,
- 10) stawki procentowe służące naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowiące ustalenia tekstu uchwały i rysunku planu to:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) symbole opisujące przeznaczenie terenu, wg § 4 ust.2 uchwały,
- 4) strefa ochronna szerokości 12 m (2x6,0m) od linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy.

3. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu stanowią informację lub wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat) wg mapy zagrożenia powodzią,
- 2) zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat) wg mapy zagrożenia powodzią,
- 3) zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat) wg mapy zagrożenia powodzią,
- 4) zasięg Specjalnego Obszaru Ochrony NATURA 2000 Dolina Dolnej Tanwi PLH060097,
- 5) zasięg korytarza ekologicznego: Lasy Janowskie GKPdC-1B, Roztocze GKPdC-1, Nizina Sandomierska GKPdC-B,
- 6) istotne ciekі wodne i rowy melioracyjne,
- 7) lokalizacja stanowiska archeologicznego AZP 94-81 nr 30,
- 8) przebieg linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV,
- 9) granica projektowanej strefy „C” ochrony uzdrowiskowej,
- 10) obsługa komunikacyjna poza granicami planu,
- 11) wymiarowanie odległości w metrach.

§ 3.

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy wraz z aktami wykonawczymi, poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru zmiany planu o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzieloną liniami rozgraniczającymi i opisaną odpowiednim symbolem cyfrowo-literowym,
- 3) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie ciągłe wyznaczające na rysunku planu granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię określającą nieprzekraczalną lokalizację fasady budynku, której nie może przekroczyć żadna ze stałych części budynku, z wyłączeniem gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej,
- 5) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową nie zaliczoną do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodującą przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

2. Pojęcia użyte w uchwale, nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych.

§ 4.

1. W obszarze zmiany planu wydziela się liniami rozgraniczającymi tereny i ustala się dla nich podstawowy sposób użytkowania oznaczając na rysunku zmiany planu symbolami cyfrowo – literowymi (symbolami literowymi), przy czym, przedrostek „I” oznacza etap I zmiany planu, cyfra - kolejny numer terenu planistycznego, oznaczenie literowe oznacza sposób użytkowania terenu.

2. W wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi terenach stosuje się następujące symbole literowe:

- 1) RM - teren zabudowy zagrodowej,
- 2) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) ML – teren zabudowy letniskowej,
- 4) MN.U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
- 5) U - teren usług,
- 6) US – teren sportu i rekreacji,
- 7) EF - teren elektroenergetyki - fotowoltaika,
- 8) ZN - teren zieleni naturalnej,
- 9) WS.ZN – teren wód śródlądowych i zieleni naturalnej,
- 10) KDD - teren drogi dojazdowej,
- 11) KDW - teren dróg wewnętrznych.

3. Pozostałe oznaczenia stanowią treść informacyjną i nie stanowią ustaleń niniejszego planu.

DZIAŁ II.

USTALENIA OGÓLNE DLA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Rozdział 1.

Zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5.

1. Dla terenów objętych planem zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

2. Zachowuje się istniejącą zabudowę z dopuszczeniem jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, rozbiórki i odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z zasadami ustaleń szczegółowych planu z wyłączeniem istniejącej zabudowy zlokalizowanej pomiędzy ustalonymi w planie liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dla której dopuszcza się remont, wymianę na nowe lub adaptację do ustaleń szczegółowych planu i nieprzekraczalnych linii zabudowy wprowadzonych na rysunku planu.

3. W pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu, dopuszcza się lokalizację wjazdów i dojazdów do budynków, miejsc postojowych, zieleni urządzonej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ekspozycji.

4. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką lub bezpośrednio przy granicy.

Rozdział 2.

Zasady dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 6.

1. W granicach planu obszarem objętym prawną formą ochrony przyrody powołaną na podstawie właściwych przepisów o ochronie przyrody jest specjalny obszar ochrony NATURA2000 Dolina Dolnej Tanwi PLH060097 w obrębie którego zlokalizowane są tereny wskazane na załącznikach: Nr 1 (obręb Suszka), Nr 2 (obręb Budziarze), Nr 3 (obręb Budziarze), Nr 4 (obręb Budziarze), Nr 8 (obręb Wólka Biska), w związku z czym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych.

2. W granicach planu zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

3. Zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR) lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR), w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

4. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granice nieruchomości, do której prowadzący działalność lub inwestor posiada tytuł prawny.

5. Obszar planu położony jest w granicach Jednolitych Części Wód Powierzchniowych: Tanew od Łosinieckiego Potoku do ujścia (RW20001122899), Łazowna (RW200009228589), Złota (RW200010227349), Złota Nitka (RW200009228549), dla których ustala się nakaz dostosowania rozwiązań gospodarki wodno-gruntowej do warunków hydrogeologicznych oraz wymogów ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Zakazuje się dokonywania zmian ukształtowania rzeźby terenu oraz tworzenia barier w kierunku poprzecznym do osi doliny rzeki Tanew i Łazowna oraz cieku: Dopływ spod Borek, Dopływ spod Lasu Borowiec, Dopływ z Woli Kulońskiej, ograniczających przepływ wody oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, za wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, lub przeciw osuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych.

7. W granicach planu dopuszcza się wykonywanie prac melioracyjnych, przy uwzględnieniu innych ustaleń niniejszej uchwały i przepisów odrębnych.

8. W celu ochrony ilościowej i jakościowej stanu wód podziemnych i powierzchniowych ustala się:

- 1) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych do wód powierzchniowych i do gruntu oraz tworzenia, utrzymania otwartych kanałów i zbiorników ściekowych,
- 2) zakaz lokalizacji i podejmowania działań negatywnie oddziałujących na ilość i jakość wód powierzchniowych oraz wód podziemnych, w tym wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód.

9. Nakazuje się zatrzymywanie wód opadowych w granicach własnych działek, z dopuszczeniem wykorzystania wód czystych (z dachów, terenów zielonych) lub podczyszczonych w separatorach ropopochodnych (z nawierzchni narażonych na zanieczyszczenia) do nawodnień terenów biologicznie czynnych bądź innych celów gospodarczych.

10. Ustala się obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku dla terenów chronionych akustycznie (RM, MN, ML, MN.U), zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

11. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów poprzez zapisy dotyczące wskaźników i parametrów zabudowy.

Rozdział 3.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7.

1. W granicach planu nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

2. Zgodnie z Gminną Ewidencją Zabytków Gminy Biszczka, w obrębie geod. Gózd Lipiński na załączniku Nr 10 oznaczono stanowisko archeologiczne AZP 94-81 nr 30, w związku z czym wszelkie roboty budowlane podlegają przepisom ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3. W obszarze planu, postępowanie w przypadku odkrycia przedmiotu, który może być zabytkiem, podlega przepisom ustawy wymienionej w ust. 2.

Rozdział 4.

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

§ 8.

1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny i obszary górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych lub krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego.

2. W granicach planu obowiązuje przestrzeganie ustaleń dotyczących ochrony udokumentowanego złoża gazu ziemnego Jastrzębiec (kod złoża GZ 20687) w zasięgu którego znajduje się teren I-11RM (załącznik Nr 18) w obrębie geod. Bukowina.

3. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią:

- 1) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- 2) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
 - obowiązuje nakaz zagospodarowania terenów I-1ML (na załączniku Nr 1), I-1RM, I-1MN (na załączniku Nr 2), I-1US (na załączniku Nr 4), I-2RM, I-3RM, I-4ML (na załączniku Nr 5), zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami ustawy Prawo wodne.

4. Tereny objęte planem nie wymagają w trybie opracowania planu uzyskania zgody określonej w przepisach odrębnych na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 9.

1. W obszarze planu nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia obowiązkowego scalenia i podziału nieruchomości, według przepisów odrębnych.

2. Ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - 20,0 m,
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki:
 - a) dla terenów (RM) - 1500 m²,
 - b) dla terenów (MN), (MN.U), (ML), - 1000 m²,
 - c) dla terenów (U), (US) – 1500 m²,
 - d) dla pozostałych terenów – nie ustala się,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje wjazd na działkę - od 90° ± 30°,
- 4) dopuszcza się podziały działek w celu powiększenia lub polepszenia zagospodarowania działek istniejących,
- 5) dopuszcza się wydzielanie działek niezbędnych dla realizacji nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni dostosowanej do zapotrzebowania.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 10.

1. Podstawowa obsługa komunikacyjna terenów objętych planem nastąpi poprzez ustalone w planie drogi publiczne klasy dojazdowej (1KDD - 3KDD) i tereny dróg wewnętrznych (1KDW – 5KDW) lub bezpośrednio w powiązaniu z obsługą komunikacyjną poza granicami planu, którą stanowią drogi gminne stanowiące własność Gminy Biszcza (opisane na rysunku planu jako droga gminna, droga gminna G-...), drogi powiatowe: nr 2932L, nr 2934L, nr 2935L, nr 2936L, nr 2939L, nr 2941L oraz droga wojewódzka nr 863, przy czym:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów I-7RM, I-8RM (załącznik nr 14) po działkach własnych (tereny I-7RM, I-8RM wyznacza się celem powiększenia terenów zabudowy zagrodowej działek nr 101/2 i 102/2),
- 2) obsługa komunikacyjna terenu I-10RM (załącznik nr 17) po działce własnej (teren I-10RM wyznacza się celem powiększenia terenu zabudowy zagrodowej działki nr 54),

3) obsługa komunikacyjna terenu I-12RM (załącznik nr 19) po działce własnej (teren I-12RM wyznacza się celem powiększenia terenu zabudowy zagrodowej działki nr 791).

2. W celu obsługi komunikacyjnej dopuszcza się realizację w obrębie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, wewnętrznymi układów komunikacji nieokreślonych na rysunku planu, z zachowaniem przepisów odrębnych, w tym przeciwpożarowych.

3. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów osobowych oraz sposób ich realizacji:

- 1) budynki mieszkalne - minimum 1 miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
- 2) budynki usługowe lub usługi wbudowane - minimum 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
- 3) 1 miejsce na 1 pokój w przypadku agroturystyki,
- 4) budynki usługowe lub usługi wbudowane, agroturystyka - miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6-15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16-40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41-100,
 - d) 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych, powyżej 100 miejsc parkingowych,
- 5) nie ustala się ilości miejsc postojowych w terenie elektroenergetyki – fotowoltaiki (EF),
- 6) miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu wolnostojącym lub wbudowanym, w granicach własnej działki.

§ 11.

1. W zakresie systemów i elementów infrastruktury technicznej dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. Ustala się następujące zasady powiązań z systemem znajdującym się poza obszarem objętym planem oraz budowy nowych systemów i elementów infrastruktury technicznej:

1) zasady zaopatrzenia w wodę:

- a) ustala się docelowe zaopatrzenie terenów w wodę ze zbiorczego systemu wodociągowego gminy,
- b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu zapewnienia dostaw wody z gminnej sieci wodociągowej,
- c) nakazuje się zapewnienie wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) zasady odprowadzania ścieków:

- a) ustala się docelowe odprowadzenie ścieków komunalnych do zbiorczej kanalizacji ściekowej,
- b) do czasu podłączenia do sieci kanalizacji gminnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków, a następnie ich wywóz z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych,
- c) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych w granicach planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz do ziemi,

3) zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych z terenów nieutwardzonych na działkę lub teren inwestycyjny przy uwzględnieniu przepisów odrębnych, pod warunkiem nienaruszenia stosunków wodnych terenu,
- b) dla pozostałych terenów ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do rowów odwadniających lub do ziemi poprzez infiltrację powierzchniową w granicach własnej nieruchomości, pod warunkiem odprowadzania wód opadowych i roztopowych w sposób bezkolizyjny dla działek sąsiednich,
- c) dopuszcza się magazynowanie wód opadowych i roztopowych odprowadzanych z powierzchni dachowych do zbiorników zamkniętych podziemnych lub nadziemnych, usytuowanych na działce lub w terenie inwestycji, w celu ich wykorzystania np. do mycia nawierzchni utwardzonych lub do pielęgnacji zieleni,

- 4) zasady gospodarki odpadami stałymi: w zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych w miejscu ich powstawania, a następnie ich wywóz zgodnie z regulacją lokalną,
- 5) zasady zaopatrzenia w gaz i energię ciepłą: w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska,
- 6) zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie terenów objętych planem nastąpi z istniejących sieci SN i nN oraz stacji elektroenergetycznych 15/0,4kV, poprzez przebudowę i rozbudowę istniejących systemów sieci i urządzeń w rejonie obsługi,
 - b) w przypadku napowietrznych oraz skablowanych podziemnych linii elektroenergetycznych obowiązują strefy techniczne (wolne od zabudowy) :
 - dla linii napowietrznej SN15 kV - pas 12,0 m (po 6,0 m od osi linii),
 - dla linii napowietrznej nN 0,4 kV - pas 5,0 m (po 2,5 m od osi linii),
 - dla linii kablowej SN 15 kV - pas 2,0 m (po 1,0 m od osi linii),
 - dla linii kablowej nN 0,4 kV - pas 1,0 m (po 0,5 m od osi linii),
 - c) w przypadku likwidacji napowietrznych linii elektroenergetycznych nie obowiązują strefy wolne od zabudowy, o których mowa w pkt 6 lit. b, tiret pierwsze, tiret drugie,
 - d) dopuszcza się budowę, niewskazanych na rysunku planu miejscowego urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych wnetrzowych napowietrznych SN/nN wraz z liniami średniego i niskiego napięcia w ilości wynikającej z zapotrzebowania,
 - e) w granicach planu dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych nie wymagających wprowadzania ograniczeń w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu na innych nieruchomościach niż te, na których zostały usytuowane,
- 7) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:
 - a) obsługa terenów objętych planem w oparciu o istniejącą i projektowaną infrastrukturę telekomunikacyjną,
 - b) dopuszcza się rozbudowę lub budowę nowych urządzeń infrastruktury i sieci telekomunikacyjnej celem dostępności do nowoczesnych systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych – przewodowych i bezprzewodowych.

Rozdział 7.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 12.

1. W terenie I-1EF I-2EF dopuszcza się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 500 kW, przy czym granicami strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, są linie rozgraniczające wymienione tereny.

2. Ustala się nakaz utrzymania istniejących urządzeń wodnych (rowów melioracyjnych i cieków wodnych), przy czym dopuszcza się ich skanalizowanie w celu utrzymania ciągłości w przepływie wód oraz wykonanie urządzeń i budowli zapewniających utrzymanie ich ciągłości.

3. W terenach usług należy zapewnić dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Rozdział 8.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 13.

1. Do czasu zmiany zagospodarowania terenów wyznaczonych w planie, dopuszcza się utrzymanie obecnego sposobu ich użytkowania.

2. Zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

DZIAŁ III. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 14.

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: I-1RM (załącznik graficzny Nr 2), I-2RM, I-3RM, I-4RM (załącznik graficzny Nr 5), I-5RM (załącznik graficzny Nr 10), I-6RM (załącznik graficzny Nr 13), I-7RM, I-8RM (załącznik graficzny Nr 14), I- 9 RM (załącznik graficzny Nr 16), I-10RM (załącznik graficzny Nr 17), I-11RM (załącznik graficzny Nr 18), I-12RM (załącznik graficzny Nr 19), I-13RM (załącznik graficzny Nr 20), I-15RM, I-16RM (załącznik graficzny Nr 22), I-17RM (załącznik graficzny Nr 23), I-18RM (załącznik graficzny Nr 24), plan ustala:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej (budynki mieszkalne, gospodarcze, garażowe, inwentarskie, wiaty, budowle rolnicze),
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) agroturystyka (z wyłączeniem terenów I-9RM, I-10RM, I-11RM, I-12RM, I-15RM, I-16RM, I-17RM),
 - b) drogi wewnętrzne, sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
- 3) zasady zagospodarowania oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej - do 10,0 m,
 - dla zabudowy gospodarczej, garażowej i wiat - do 8,0 m,
 - dla zabudowy inwentarskiej - do 12,0 m,
 - dla budowli rolniczych - do 15,0 m;
 - b) ograniczenie ilości kondygnacji (z poddaszem użytkowym włącznie):
 - dla zabudowy mieszkaniowej - do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - dla zabudowy gospodarczej, garażowej i wiat - jedna kondygnacja nadziemna,
 - dla zabudowy inwentarskiej - jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych w przypadku budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich i wiat,
 - pokrycie dachów dla wszystkich rodzajów zabudowy – według wskazań technicznych i technologicznych,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30% ,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie ustala się,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60%,
 - h) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania – wg ustaleń ogólnych planu (§10 ust. 3),
 - i) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) infrastruktura techniczna - wg ustaleń ogólnych planu (§11).

§ 15.

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: I-1MN (załącznik graficzny Nr 2), I-2MN (załącznik graficzny Nr 7), I-3MN, I-4MN (załącznik graficzny Nr 9), I-5MN (załącznik graficzny Nr 11), plan ustala:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
- 3) zasady zagospodarowania oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej - do 10,0 m,
 - dla zabudowy gospodarczej, garażowej - do 6 ,0 m,
 - b) ograniczenie ilości kondygnacji (z poddaszem użytkowym włącznie):
 - dla zabudowy mieszkaniowej - do dwóch kondygnacji nadziemnych,

- dla zabudowy gospodarczej, garażowej - jedna kondygnacja nadziemna,
- c) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych w przypadku budynków gospodarczych, garażowych i wiat,
 - pokrycie dachów dla wszystkich rodzajów zabudowy – według wskazań technicznych i technologicznych,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40% ,
- e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie ustala się,
- f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5,
- g) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%,
- h) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania – wg ustaleń ogólnych planu (§10 ust. 3),
- i) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- j) infrastruktura techniczna - wg ustaleń ogólnych planu (§11).

§ 16.

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: I-1ML (załącznik graficzny Nr 1), I-2ML, I-3ML (załącznik graficzny Nr 3), I-4ML (załącznik graficzny Nr 5), I-5ML (załącznik graficzny Nr 12), plan ustala:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy letniskowej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
- 3) zasady zagospodarowania oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy letniskowej - do 6,0 m,
 - dla zabudowy gospodarczej, garażowej - do 6,0 m ,
 - b) ograniczenie ilości kondygnacji (z poddaszem użytkowym włącznie):
 - dla zabudowy letniskowej - do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - dla zabudowy gospodarczej, garażowej - jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych w przypadku budynków gospodarczych, garażowych i wiat,
 - pokrycie dachów dla wszystkich rodzajów zabudowy – według wskazań technicznych i technologicznych,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50% ,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie ustala się,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%,
 - h) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania – wg ustaleń ogólnych planu (§10 ust. 3),
 - i) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) infrastruktura techniczna - wg ustaleń ogólnych planu (§11).

§ 17.

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: I-1MN.U, I-2MN.U, I-3MN.U (załącznik graficzny Nr 6), I-4MN.U (załącznik graficzny Nr 7), plan ustala:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (usługi nieuciążliwe),
- 2) przeznaczenie uzupełniające: sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne wolnostojące,
 - b) usługi wbudowane w budynki mieszkalne lub w formie wolnostojącej,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej - do 10,0 m,
- dla zabudowy gospodarczej, garażowej - do 6,0 m,
- b) ograniczenie ilości kondygnacji (z poddaszem użytkowym włącznie):
 - dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej - do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - dla zabudowy gospodarczej, garażowej - jedna kondygnacja nadziemna,
- c) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe, czterospadaowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych w przypadku budynków gospodarczych, garażowych,
 - pokrycie dachów dla wszystkich rodzajów zabudowy – według wskazań technicznych i technologicznych,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40% ,
- e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie ustala się,
- f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0,
- g) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%,
- h) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania – wg ustaleń ogólnych planu (§10 ust. 3),
- i) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- j) infrastruktura techniczna - wg ustaleń ogólnych planu (§11).

§ 18.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem: I-2U, I-3U (załącznik graficzny Nr 8), plan ustala:
 - 1) przeznaczenie: teren usług (z wyłączeniem handlu wielkopowierzchniowego),
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy usługowej - do 12,0 m,
 - dla zabudowy gospodarczej, garażowej - do 6,0 m,
 - b) ograniczenie ilości kondygnacji (z poddaszem użytkowym włącznie):
 - dla zabudowy usługowej - do trzech kondygnacji nadziemnych,
 - dla zabudowy gospodarczej, garażowej - jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) geometria i pokrycie dachów: według wskazań technicznych i technologicznych,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% ,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie ustala się,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,8,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60%,
 - h) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania – wg ustaleń ogólnych planu (§10 ust. 3),
 - i) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) infrastruktura techniczna - wg ustaleń ogólnych planu (§11).

§ 19.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem: I-1U (załącznik graficzny Nr 22), plan ustala:
 - 1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej (z wyłączeniem handlu wielkopowierzchniowego),
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy usługowej - do 10,0 m,
 - dla zabudowy gospodarczej, garażowej - do 6,0 m,
 - b) ograniczenie ilości kondygnacji (z poddaszem użytkowym włącznie):
 - dla zabudowy usługowej - do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - dla zabudowy gospodarczej, garażowej - jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) geometria i pokrycie dachów: według wskazań technicznych i technologicznych,

- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% ,
- e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie ustala się,
- f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5,
- g) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60%,
- h) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania – wg ustaleń ogólnych planu (§10 ust. 3),
- i) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- j) infrastruktura techniczna - wg ustaleń ogólnych planu (§11).

§ 20.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem: I-1US (załącznik graficzny Nr 4), plan ustala:

- 1) przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji (z zakazem lokalizacji zabudowy kubaturowej),
- 2) przeznaczenie uzupełniające: sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów małej architektury - do 3,0 m,
 - b) geometria i pokrycie dachów: nie ustala się,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 90% ,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie ustala się,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – nie ustala się,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - nie ustala się,
 - g) minimalna liczba miejsc do parkowania – w zależności od potrzeb lecz nie mniej niż 5,
 - h) sposób realizacji miejsc do parkowania – miejsca naziemne w granicach terenu I-1US,
 - i) infrastruktura techniczna - wg ustaleń ogólnych planu (§11).

§ 21.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem: I-1EF (załącznik graficzny Nr 15), I-2EF (załącznik graficzny Nr 21) plan ustala:

- 1) przeznaczenie: teren elektroenergetyki - fotowoltaika (instalacja odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 500 kW, wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego do wytwarzania energii elektrycznej),
- 2) przeznaczenie uzupełniające: magazyny energii, stacje transformatorowe, sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 5%,
 - c) maksymalna powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi – 80%,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie ustala się,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,
 - f) maksymalna wysokość budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu – 6,0 m,
 - g) maksymalna wysokość urządzeń infrastruktury technicznej – nie ustala się,
 - h) geometria i pokrycie dachów: nie ustala się,
 - i) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu (§10 ust. 3 pkt 5),
 - j) infrastruktura techniczna: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu (§11).

§ 22.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem I-1ZN (załącznik graficzny Nr 9), I-2ZN (załącznik graficzny Nr 14), plan ustala:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni naturalnej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: utrzymanie urządzeń wodnych (istotne ciekі wodne i rowy melioracyjne),
- 3) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ochrona cieków wodnych i rowów melioracyjnych wraz z szatą roślinną w ich otoczeniu,
 - b) zakaz degradacji otoczenia cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 100%.

§ 23.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem I-1WS.ZN, I-2WS.ZN, I-3WS.ZN (załącznik graficzny Nr 3), plan ustala:

- 1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni naturalnej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ochrona wód stojących wraz z szatą roślinną w ich otoczeniu,
 - b) zakaz degradacji otoczenia wód powierzchniowych śródlądowych ,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 90%.

§ 24.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem I-1KDD, I-2KDD, I-3KDD (załącznik graficzny Nr 8), plan ustala:

- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) elementy zagospodarowania terenu zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,
 - b) szerokości w liniach rozgraniczających – wg rysunku planu (przy czym minimalna szerokość wynosi 10 m).

§ 25.

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: I-1KDW, I - 2 KDW (załącznik graficzny Nr 5), I-3KDW, I-4KDW (załącznik graficzny Nr 8), I-5KDW (załącznik graficzny Nr 23), plan ustala:

- 1) przeznaczenie: teren dróg wewnętrznych,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) utwardzenie nawierzchni drogi z wykorzystaniem ujednoliconego typu nawierzchni,
 - b) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej,
 - c) szerokości w liniach rozgraniczających – wg rysunku planu (przy czym minimalna szerokość wynosi 5 m).

DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 26.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 10% dla terenów (RM), (MN), (ML), (MN.U), (U), (US), (EF),
- 2) 1% dla terenów dla pozostałych terenów.

§ 27.

Na obszarze w zakresie objętym planem, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biszcza uchwalonego Uchwałą Nr XV/56/2004 Rady Gminy w Biszczy z dnia 16 marca 2004 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biszcza.

§ 28.

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

§ 29.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Biszcza.