

UCHWAŁA Nr/...../.....
Rady Gminy Wierzbica
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 2 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 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) i Uchwały Nr XI-64/2025 Rady Gminy Wierzbica z dnia 31 marca 2025 r. zmienionej Uchwałą Nr XVII-96/2025 Rady Gminy Wierzbica z dnia 31 października 2025 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica oraz po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica uchwalonego Uchwałą Nr III-17/02 Rady Gminy Wierzbica z dnia 30 grudnia 2002 r., z późniejszymi zmianami, uchwala się, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica, zwany dalej planem miejscowym.
2. Plan miejscowy składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:
 - 1) części tekstowej planu miejscowego, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
 - 2) części graficznej planu miejscowego w skali 1:1 000, składającej się z 46 arkuszy ponumerowanych od 1 do 46, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będącej integralną częścią uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 4) danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2025 r. poz. 242), stanowiących załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć:
 - 1) **dach płaski** – dach o dowolnej liczbie połaci dachowych o kącie nachylenia mniejszym lub równym 12°;
 - 2) **dach jednospadowy** – dach o jednej połaci dachowej o kącie nachylenia w przedziale 12°-30°;
 - 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie może wykraczać żaden element budynku, z zachowaniem przepisów odrębnych linię tę mogą przekraczać:
 - a) schody,
 - b) podjazdy dla osób ze szczególnymi potrzebami,
 - c) na nie więcej niż 1,5 m elementy budynku takie jak: wykusze, nadwieszenia, balkony,

zadaszenia nad wejściem;

- 4) **obsada** – nieprzekraczalna ilość DJP (duże jednostki przeliczeniowe inwentarza, o których mowa w przepisach odrębnych) w budynkach i obiektach inwentarskich;
 - 5) **usługi nieuciążliwe** – działalność służąca zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, nie stanowiąca inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodująca przekroczenia standardów jakości środowiska oraz nie zakłócająca funkcjonowania innych terenów i obiektów położonych na innych terenach;
 - 6) **istniejąca zabudowa** – obiekty budowlane istniejące lub takie, dla których w dniu wejścia w życie planu miejscowego istnieje ostateczna i prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę.
2. Pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 3

1. Część graficzna planu miejscowego zawiera elementy będące ustaleniami planu miejscowego:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) wymiar podany w metrach;
 - 5) określenie przeznaczenia terenów, zgodnie z §4.
2. Część graficzna planu miejscowego zawiera elementy będące ustaleniami obowiązującymi na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) Chełmski Obszar Chronionego Krajobrazu;
 - 2) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
 - 3) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
 - 4) obszar udokumentowanego złoża kopaliny węgla kamiennego Chełm II (WK 401);
 - 5) obszar udokumentowanego złoża kopaliny węgla kamiennego Lublin (WK 17592);
 - 6) obszar udokumentowanego złoża kopaliny węgla kamiennego Sawin (WK 5101);
 - 7) obszar udokumentowanego złoża kopaliny węgla kamiennego Sawin 1 (WK 20121);
 - 8) granica strefy ochrony sanitarnej w odległości do 50 m od cmentarza;
 - 9) granica strefy ochrony sanitarnej w odległości powyżej 50 m do 150 m od cmentarza;
 - 10) lokalizacja pozostałości ogrodu dworskiego w Ochoży, ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków;
 - 11) lokalizacja szkoły w Pniównie, ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
 - 12) lokalizacja stanowiska archeologicznego wraz z numerem ewidencyjnym.
3. Część graficzna planu miejscowego zawiera elementy informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego:
 - 1) granica obrębu ewidencyjnego;
 - 2) granica administracyjna gminy;
 - 3) proponowany podział.

§ 4

Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczony symbolem **MNW-MNB**;
- 2) teren usług, oznaczony symbolem **U**;
- 3) teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki, oznaczony symbolem **US-UK**;
- 4) teren usług kultury i rozrywki, oznaczony symbolem **UK**;
- 5) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ**;
- 6) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 7) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 8) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **KR**;
- 9) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem **RN**;
- 10) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem **RZM**;
- 11) teren lasu, oznaczony symbolem **L**.

§ 5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) istniejąca zabudowa, wykraczająca poza nieprzekraczalną linię zabudowy może podlegać nadbudowie, przebudowie w swym obrysie oraz rozbudowie pod warunkiem, że rozbudowywana część nie przekroczy nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków na działce budowlanej w odległości minimum 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, ustaleń planu miejscowego oraz nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej w części graficznej planu miejscowego;
- 3) w granicach planu miejscowego nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewitalizacji;
- 4) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §19-30.

§ 6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MNW-MNB zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem US-UK, UK zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę rekreacyjno-wypoczynkową,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem RZM zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową;
- 2) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w granicach Chełmskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) w granicach obszaru, o którym mowa w pkt 2 obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody, w tym:
 - a) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych,
 - b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
 - c) zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych,
 wraz z wyjątkami określonymi w prawie miejscowym dotyczącym Chełmskiego Obszaru

Chronionego Krajobrazu;

- 4) na terenach oznaczonych symbolem RZM ustala się maksymalną obsadę – poniżej 100 DJP;
- 5) na terenie objętym planem miejscowym obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) na terenach oznaczonych symbolami U, US-UK, UK możliwa jest realizacja wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 7) w odniesieniu do inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko obowiązują przepisy w zakresie ochrony środowiska i ochrony przyrody, w tym przepisy dotyczące Chełmskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 8) przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów i ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie ochrony systemów melioracyjnych ustala się:
 - a) zapewnienie spójnego systemu gospodarki wodno-gruntowej poprzez zabezpieczenie istniejących systemów melioracyjnych przed dewastacją,
 - b) w przypadku wystąpienia kolizji z planowanym zagospodarowaniem należy system melioracyjny przebudować w sposób zapewniający jego prawidłowe działanie z zachowaniem wymogów przewidzianych w przepisach odrębnych;
 - c) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego;
- 10) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym.

§ 7

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§ 8

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym zlokalizowane są stanowiska archeologiczne nr:
 - a) 1, 4 (AZP 76-88),
 - b) 235 (AZP 77-87),
 - c) 36, 55, 56, 111 (AZP 77-88)
– ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 2) w granicach stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 1 – obowiązują przepisy odrębne;
- 3) na obszarze objętym planem miejscowym zlokalizowana jest pozostałość ogrodu dworskiego w Ochoży, ujęta w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków;
- 4) na terenie zabytku, o którym mowa w pkt 3:
 - a) obowiązuje nakaz zachowania i pielęgnacji starodrzewu, z dopuszczeniem usuwania wywrotów i złomów, usuwania drzew, które obumarły lub nie rosną szansy na przeżycie oraz usuwania drzew w przypadku nagłego zagrożenia życia lub zdrowia ludzi, na podstawie przepisów odrębnych,
 - b) dopuszcza się uzupełnienie nasadzeń zgodnie z historyczną kompozycją;
- 5) na obszarze objętym planem miejscowym zlokalizowana jest Szkoła w Pniównie, ujęta w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 6) na terenie zabytku, o którym mowa w pkt 5:

- a) obowiązuje nakaz zachowania oraz uczynienia lub odtworzenia historycznego wyglądu, w szczególności wykończenia ścian, pokrycia dachowego, stolarki, detali architektonicznych, kolorystyki,
 - b) dopuszcza się zmiany adaptacyjne obiektu, po uprzednim uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem zabytków;
- 7) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy lub prowadzenia robót budowlanych w istniejących budynkach, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§ 9

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami: U, US-UK, UK, KDZ, KDL, KDD;
- 2) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawarto poprzez ustalenie szczegółowych zasad dla terenów oznaczonych symbolami: U, US-UK, UK, KDZ, KDL, KDD;
- 3) nakazuje się dostosowanie budynków i zagospodarowania terenów do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 10

Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią granice terenów oznaczonych symbolami U, US-UK, UK, 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 2KDL-13KDL, 1KDD-4KDD.

§ 11

Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym stanowią granice terenów oznaczonych symbolami 4KDZ-5KDZ, 1KDL.

§ 12

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§ 13

Ustalenia dotyczące granic i sposobów 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:

- 1) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w granicach Chełmskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) na obszarze wymienionym w pkt 1 obowiązują ustalenia §6;
- 3) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 - Niecka lubelska (Chełm - Zamość) – obowiązują przepisy odrębne;

- 4) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
- 5) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
- 6) w granicach obszarów wymienionych w pkt 4 i 5 obowiązują przepisy odrębne;
- 7) na obszarze objętym planem miejscowym zlokalizowane są złoża:
 - a) udokumentowane złoża kopaliny węgla kamiennego Chełm II (WK 401),
 - b) udokumentowane złoża kopaliny węgla kamiennego Lublin (WK 17592),
 - c) udokumentowane złoża kopaliny węgla kamiennego Sawin (WK 5101),
 - d) udokumentowane złoża kopaliny węgla kamiennego Sawin 1 (WK 20121);
- 8) w granicach *obszarów wymienionych* w pkt 7 obowiązują przepisy odrębne;
- 9) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 10) w odniesieniu do terenów objętych planem w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych oraz *nie wykonano audytu krajobrazowego*.

§ 14

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym nie wyznacza się obszarów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości;
- 2) w przypadku wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MNW-MNB:
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki:
 - dla zabudowy wolnostojącej: 800 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej: 500 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 15,0 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 30^\circ$,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami U, US-UK:
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 800 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 15,0 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 30^\circ$,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem UK:
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 1 200 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 15,0 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 30^\circ$.

§ 15

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, zarówno napowietrznych jak i kablowych, należy zachować odpowiednie odległości od zabudowań uwzględniające przepisy odrębne;
- 2) w granicach planu miejscowego wyznaczono strefę ochrony sanitarnej w odległości powyżej 50 m do 150 m od cmentarza;
- 3) w granicach planu miejscowego wyznaczono strefę ochrony sanitarnej w odległości do 50 m od cmentarza;
- 4) w granicach stref wymienionych w pkt 2 i 3 obowiązują przepisy odrębne;
- 5) na terenach oznaczonych symbolem RN obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem §16 pkt 1 i 2 planu miejscowego;
- 6) na terenie oznaczonym symbolem L obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych.

§ 16

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym dopuszcza się rozbiórkę, budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, obsługujących tereny objęte planem miejscowym w zakresie ustalonego w nim przeznaczenia terenu w sposób niekolidujący z tym przeznaczeniem oraz nie generującym nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem ustaleń planu miejscowego oraz przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 2) sieci, obiekty budowlane i urządzenia, o których mowa w pkt 1, należy lokalizować pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny a wyznaczonymi w części graficznej planu miejscowego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz w granicach terenów oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD, KR, RN;
- 3) ograniczenia określone w pkt 2 nie dotyczą przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej, które można lokalizować na działkach budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych ustala się:
 - zaopatrzenie z sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w zakresie gospodarki ściekami ustala się: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się: z sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) w zakresie telekomunikacji ustala się: poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) w zakresie ogrzewania ustala się: zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych zgodnie z określonymi normami i obowiązującymi przepisami lub zasilanych energią elektryczną;
- 5) w zakresie ochrony przeciwpożarowej ustala się: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Wierzbica;
- 7) dostępność komunikacyjna obszaru objętego planem miejscowym: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

- 8) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania:
- a) dla terenów oznaczonych symbolem MNW-MNB: minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami U, US-UK, UK:
 - minimum 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni obiektu usługowego,
 - minimum 5 miejsc do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem RZM: minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny, w przypadku budynków mieszkalnych w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich,
 - d) za miejsce do parkowania należy rozumieć również miejsce w garażu i na jego podjeździe,
 - e) wynikające z obliczeń ułamki miejsc do parkowania zaokrągla się w górę do liczby całkowitej,
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenów oznaczonych symbolami U, US-UK, UK:
 - 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6-15,
 - 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 i więcej.

§ 17

Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 18

Stawkę procentową opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się w wysokości: 1% – dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

§ 19

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **IMNW-MNB – 32MNW-MNB**:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) *maksymalna wysokość zabudowy:*
 - dla budynków mieszkalnych: 10,0 m,
 - dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych: 6,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 10,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,
 - dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych: jedna,
 - c) *geometria dachów:*
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-45°,
 - główne połacie dachu o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych,
 - dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe,
 - d) *kolorystyka pokrycia dachów:*

- w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,
 - tیرهt pierwsze nie dotyczy dachów płaskich i jednospadowych;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,05 do 1,0,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla zabudowy wolnostojącej: 800 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej: 500 m²,
 - f) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z §16 pkt 8;
 - 5) dostępność komunikacyjna: *poprzez istniejące drogi publiczne, projektowane lub istniejące drogi wewnętrzne, a także poprzez tereny przyległe;*
 - 6) na terenie oznaczonym symbolem 1MNW-MNB zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 235 (AZP 77-87) – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 1, 2;
 - 7) na terenie oznaczonym symbolem 1MNW-MNB zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 55 (AZP 77-88) – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 1, 2;
 - 8) na terenach oznaczonych symbolami 16MNW-MNB, 17MNW-MNB, 23MNW-MNB zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 36 (AZP 77-88) – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 1, 2.

§ 20

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1U**:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego, określonego w pkt 2, wyłącznie w budynkach usługowych, usługowo-mieszkalnych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 13,0 m,
 - b) geometria dachów:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-45°,
 - główne połacie dachu o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych,
 - dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe,
 - c) kolorystyka pokrycia dachów:
 - w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,
 - tیرهt pierwsze nie dotyczy dachów płaskich i jednospadowych;
- 6) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,05 do 1,2,
 - c) maksymalna udział powierzchni zabudowy: 60%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m²,
 - f) miejsca do parkowania zgodnie z §16 pkt 8;
- 7) obsługa komunikacyjna: *poprzez istniejące drogi publiczne, projektowane lub istniejące drogi*

wewnętrzne, a także poprzez tereny przyległe.

§ 21

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1US-UK, 2US-UK, 4US-UK**:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 13,0 m,
 - b) geometria dachów:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-45°,
 - główne połacie dachu o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych,
 - dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe,
 - c) kolorystyka pokrycia dachów:
 - w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,
 - tiret pierwsze nie dotyczy dachów płaskich i jednospadowych;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,02,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2,
 - d) maksymalna udział powierzchni zabudowy: 60%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m²,
 - g) miejsca do parkowania zgodnie z §16 pkt 8;
- 4) obsługa komunikacyjna: *poprzez istniejące drogi publiczne, projektowane lub istniejące drogi wewnętrzne, a także poprzez tereny przyległe.*

§ 22

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **3US-UK**:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki;
- 2) istniejący zbiornik wodny utrzymać w dotychczasowym użytkowaniu;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 13,0 m,
 - b) geometria dachów:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-45°,
 - główne połacie dachu o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych,
 - dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe,
 - c) kolorystyka pokrycia dachów:
 - w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,
 - tiret pierwsze nie dotyczy dachów płaskich i jednospadowych;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,02,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,

- d) maksymalna udział powierzchni zabudowy: 15%,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m²,
- g) miejsca do parkowania zgodnie z §16 pkt 8;
- 5) obsługa komunikacyjna: *poprzez istniejące drogi publiczne, projektowane lub istniejące drogi wewnętrzne, a także poprzez tereny przyległe.*

§ 23

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1UK**:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług kultury i rozrywki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego, określonego w pkt 2, wyłącznie w budynkach usługowych, usługowo-mieszkalnych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 13,0 m,
 - b) geometria dachów:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-45°,
 - główne połacie dachu o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych,
 - dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe,
 - c) kolorystyka pokrycia dachów:
 - w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,
 - tیرet pierwsze nie dotyczy dachów płaskich i jednospadowych;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,8,
 - c) maksymalna udział powierzchni zabudowy: 40%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 200 m²,
 - f) miejsca do parkowania zgodnie z §16 pkt 8;
- 6) obsługa komunikacyjna: *poprzez istniejące drogi publiczne, projektowane lub istniejące drogi wewnętrzne, a także poprzez tereny przyległe.*

§ 24

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1KDZ-5KDZ**:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi zbiorczej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów budowlanych dopuszczonych zgodnie z §16 pkt 1 i 2 planu miejscowego: 12,0 m;
- 3) zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających: *zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego.*

§ 25

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1KDL-13KDL**:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów budowlanych dopuszczonych zgodnie z §16 pkt 1 i 2 planu miejscowego: 12,0 m;
- 3) zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających: *zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego*;
- 5) na terenie oznaczonym symbolem 6KDL zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 36 (AZP 77-88) – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 1, 2;
- 6) na terenie oznaczonym symbolem 13KDL zlokalizowana jest pozostałość ogrodu dworskiego w Ochoży, ujęta w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 3, 4.

§ 26

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1KDD-4KDD**:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów budowlanych dopuszczonych zgodnie z §16 pkt 1 i 2 planu miejscowego: 12,0 m;
- 3) zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających: *zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego*.

§ 27

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1KR-30KR**:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów budowlanych dopuszczonych zgodnie z §16 pkt 1 i 2 planu miejscowego: 12,0 m;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: *zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego*;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem 14KR zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 36 (AZP 77-88) – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 1, 2.
- 5) .

§ 28

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1RN-3RN**:

- 1) przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem §16 pkt 1 i 2 planu miejscowego,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów budowlanych dopuszczonych zgodnie z §16 pkt 1 i 2 planu miejscowego: 12,0 m;
- 3) obsługa komunikacyjna: *poprzez istniejące drogi publiczne, projektowane lub istniejące drogi wewnętrzne, a także poprzez tereny przyległe*.

§ 29

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1RZM-98RZM**:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej;

- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: jedna,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: 12,0 m,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: 6,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 12,0 m,
 - c) geometria dachów:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-45°,
 - główne połacie dachu o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych,
 - dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe,
 - d) kolorystyka pokrycia dachów:
 - w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,
 - tiret pierwsze nie dotyczy dachów płaskich i jednospadowych;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,8,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
 - e) miejsca do parkowania zgodnie z § 16 pkt 8;
- 5) obsługa komunikacyjna: *poprzez istniejące drogi publiczne, projektowane lub istniejące drogi wewnętrzne, a także poprzez tereny przyległe;*
- 6) na terenie oznaczonym symbolem 11RZM zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 4 (AZP 76-88) – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 1, 2;
- 7) na terenie oznaczonym symbolem 22RZM zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 111 (AZP 77-88) – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 1, 2;
- 8) na terenie oznaczonym symbolem 28RZM zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 56 (AZP 77-88) – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 1, 2;
- 9) na terenie oznaczonym symbolem 29RZM zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 55 (AZP 77-88) – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 1, 2;
- 10) na terenie oznaczonym symbolem 56RZM zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 1 (AZP 76-88) – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 1, 2;
- 11) na terenie oznaczonym symbolem 94RZM zlokalizowana jest pozostałość ogrodu dworskiego w Ochoży, ujęta w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 3, 4;
- 12) na terenie oznaczonym symbolem 58RZM zlokalizowana jest Szkoła w Pniównie, ujęta w wojewódzkiej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 5, 6.

§ 30

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1L**:

- 1) przeznaczenie terenu: teren lasu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) utrzymać w dotychczasowym użytkowaniu,
 - b) obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych,
 - c) pozostałe zasady zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawą o lasach;
- 3) obsługa komunikacyjna: *poprzez istniejące drogi publiczne, projektowane lub istniejące drogi wewnętrzne, a także poprzez tereny przyległe.*

§ 31

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wierzbica.

§ 32

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§ 33

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

Przewodniczący Rady Gminy Wierzbica