

UCHWAŁA NR/...../24
RADY GMINY WĄWOLNICA
z dnia2024 r.

w sprawie **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, miejscowość Kębło**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 721 z późn. zm.), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXV/128/08 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 30 grudnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąwolnica i Uchwały Nr XLV/228/10 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 10 listopada 2010 r. zmieniającej Uchwałę Nr XXV/128/08 z dnia 30 grudnia 2008 r. oraz Uchwały Nr XV/93/16 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 17 marca 2016 r. zmieniającej Uchwałę Nr XXV/128/08 z dnia 30 grudnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąwolnica – **Rada Gminy Wąwolnica, po stwierdzeniu, iż zmiana planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąwolnica” przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/206/14 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 26 sierpnia 2014 r., uchwała co następuje:**

§ 1

1. Wprowadza się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąwolnica, uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/249/02 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 12 września 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 122, poz. 2646 z dnia 18 października 2002r.) o nazwie Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, miejscowość Kębło (Etap I), w granicach oznaczonych na rysunku planu w skali 1:1000, zwaną dalej planem.
2. Plan zagospodarowania przestrzennego stanowią:
 - 1) ustalenia planu – będące treścią niniejszej uchwały;
 - 2) rysunek planu w skali 1:1 000 – będący załącznikami nr 1a i nr 1b do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu – wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi załącznik nr 2 do uchwały;
 - 4) sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania – stanowi załącznik nr 3 do uchwały,
 - 5) zbiór danych przestrzennych – dokument elektroniczny, stanowiący załącznik nr 4.

§ 2

1. Ustalenia planu wyrażone są w postaci:
 - 1) ustaleń ogólnych dotyczących warunków i zasad regulacji zagospodarowania obszaru, określonych w:
 - a) § 5 – Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
 - b) § 6 – Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
 - c) § 7 – Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania krajobrazu,
 - d) § 8 – Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
 - e) § 9 – Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 2) ustaleń ogólnych dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej, określonych w:
 - a) § 10 – Zasady kształtowania i rozwoju układu komunikacyjnego,
 - b) § 11 – Zasady kształtowania i rozwoju infrastruktury sanitarnej,
 - c) § 12 – Zasady kształtowania i rozwoju sieci energetycznej i telekomunikacji;
 - 3) ustaleń szczegółowych dla terenów o różnym sposobie użytkowania, określonych w §13
 - 4) ustaleń przejściowych i końcowych oraz dotyczących stawek procentowych służących naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określonych w §14-§18.
2. Przedmiotem ustaleń planu są tereny położone w miejscowości Kębło w granicach objętych uchwałą, oznaczone symbolami, którym przypisano określone przeznaczenie:
 - 1) **UZ** – tereny usług zdrowia;
 - 2) **MP** – tereny zabudowy pensjonatowej;

- 3) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 4) **KDD-G** – drogi dojazdowe – gminne;
 - 5) **KDW** – drogi wewnętrzne;
 - 6) **ZI** – tereny zieleni izolacyjnej.
3. Na terenach oznaczonych symbolami obowiązuje inwestowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym; w poszczególnych terenach możliwa jest lokalizacja obiektów z zakresu przeznaczenia uzupełniającego, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem tych terenów, przy zachowaniu warunków ustalonych w niniejszym planie.
4. Oznaczenia graficzne w rysunku planu zawierają:
- 1) oznaczenia ściśle obowiązujące:
 - a) granice opracowania planu,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) symbole i oznaczenia graficzne;
 - 2) oznaczenia orientacyjne, których uściślenie jest dopuszczalne w decyzjach administracyjnych, projektach budowlanych, obejmujące:
 - a) przebieg urządzeń sieciowych i lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 3

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest wyznaczenie terenu przeznaczonego pod usługi zdrowia, zabudowę mieszkaniową jednorodziną i pensjonatów, zapewniając ład przestrzenny, prawidłową obsługę komunikacyjną oraz niezbędną infrastrukturę techniczną.

§ 4

1. Ilekroć w dalszej części uchwały jest mowa o:
- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Wąwolnica,
 - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000 stanowiący integralną część niniejszej uchwały;
 - 3) **terenie** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą stanowiącą granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania tzn. oddzielającą teren od terenów o innym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustalone niniejszym planem;
 - 5) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających ulicy, ciągu pieszego lub innych obiektów i terenów;
 - 6) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni biologicznie czynnej terenu do całkowitej powierzchni terenu;
 - 7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
 - 8) **procencie powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce położonej w danym terenie do powierzchni tej działki;
 - 9) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - 10) **przepisach odrębnych (szczególnych)** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
 - 11) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przypisane danemu terenowi kategorie form zagospodarowania lub działalności lub grupy tych kategorii związane z funkcją terenu;
 - 12) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które stanowi co najmniej 51% terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
 - 13) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
 - 14) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową nie stwarzającą uciążliwości dla

środowiska wykraczającej poza przestrzeń lokalu w którym jest wykonywana, nie stwarzająca uciążliwości dla lokali sąsiednich o innym przeznaczeniu, a w szczególności nie powodująca emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczenia powietrza, wód i gruntu, wytwarzania promieniowania i pól elektromagnetycznych, wytwarzania ścieków i odpadów innych niż komunalne oraz która nie powoduje znaczącego wzrostu ruchu pojazdów samochodowych w otoczeniu lokalu usługowego;

- 15) **drodze publicznej** - należy przez to rozumieć drogę zaliczoną na podstawie ustawy o drogach publicznych do jednej z kategorii dróg (krajowej, wojewódzkiej, powiatowej lub gminnej), wydzieloną liniami rozgraniczającymi.

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

1. Obszar objęty planem położony jest:
 - 1) na terenie otuliny Kazimierskiego Parku Krajobrazowego,
 - 2) w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 406 - Zbiornik Niecka lubelska (Lublin),
2. Zagospodarowanie terenu objętego planem podporządkowuje się wymogom:
 - 1) usytuowania w otulinie Kazimierskiego Parku Krajobrazowego, chroniącej Park przed negatywnymi zewnętrznymi oddziaływaniami, dlatego zagospodarowanie terenów nie powinno zakłócać funkcjonowania Parku;
 - 2) ochrony ilościowej i jakościowej wód podziemnych kredowych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406, Niecka lubelska (Lublin); w celu ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wodnych na obszarze strefy obowiązuje zakaz wykonywania robót, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód;
 - 3) ochrony przed hałasem według obowiązujących przepisów odrębnych.
3. Na terenach: usług zdrowia, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy pensjonatowej ustala się standard akustyczny odpowiednio jak dla przeznaczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Należy uwzględnić wymagania dotyczące ochrony stosunków wodnych przed zanieczyszczeniem.
6. Zakazuje się tworzenia i utrzymywania otwartych rowów ściekowych.
7. Obowiązuje ochrona naturalnego ukształtowania terenu, zakazuje się prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac przeciwosuwiskowych.
8. Wyklucza się niwelacje terenu, które mogą spowodować spływy wód opadowych na działki sąsiednie.

§ 6

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1. Zgodnie z „Konwencją w sprawie ochrony światowego dziedzictwa kulturowego i naturalnego” (ICOMOS – Paryż 1972), oprócz obiektów zabytkowych, za dziedzictwo naturalne uznaje się wartościowe elementy przyrody, formacje i strefy geologiczne i fizjograficzne, a także miejsca wartościowe z punktu widzenia estetycznego lub naukowego.
2. Na całym obszarze planu obowiązuje wymóg zobowiązujący osoby, które w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkryły przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, do wstrzymania wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, odpowiedniego zabezpieczenia miejsca i niezwłocznego powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy.

§ 7

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO I KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

1. W zagospodarowaniu działek objętych planem należy utrzymać rygory ustalone niniejszym planem: dotyczące przeznaczenia terenu, obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu; gabarytów i charakteru zabudowy.
2. Warunki dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania krajobrazu, mają pierwszeństwo przed pozostałymi warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. Zabudowę oraz zagospodarowanie terenu należy zharmonizować skalą, formą, jednorodną kolorystyką pokrycia dachowego, poprzez stosowanie form i materiałów charakterystycznych dla tego obszaru (kamień, drewno, tynki) z wykluczeniem stosowania okładzin z tworzyw sztucznych typu „siding” na elewacjach budynków.
4. Nakaz stosowania jednolitej kolorystyki elewacji budynków i pokrycia dachowego w obrębie działki.
5. Nakaz stosowania jednolitych rozwiązań projektowych dla poszczególnych grup elementów, takich jak:

nawierzchnie i oświetlenie w obrębie terenów wskazanych jako przestrzenie publiczne w tym także przy poszczególnych szlakach i ścieżkach przeznaczonych dla ruchu pieszego i rowerowego.

6. Należy zapewnić dostępność dla osób niepełnosprawnych. Dla osób słabowidzących i niewidomych kolorystyka i faktura nawierzchni ciągów pieszych na stykach z miejscami niebezpiecznymi (ruch kołowy, niespodziewane utrudnienia) powinna zawierać „informację dotykową”.
7. Tablice informujące o przebiegu szlaków turystycznych według spójnej koncepcji tablic informujących istniejących na terenie gminy związanych z wymienionymi atrakcjami turystycznymi, zlokalizowanych poza granicami planu.

§ 8

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

1. W celu poprawy walorów użytkowych i jakości zagospodarowania wydzielanych działek pożądane jest łączenie i możliwość podziału gruntów na działki budowlane z zachowaniem określonych poniżej wielkości:

Dla usług zdrowia:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej - 2500 m²,

Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej - 1000m²,

Dla zabudowy pensjonatowej:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej - 2500m²,

§ 9

WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

1. Przestrzeń publiczna w obrębie planu to: drogi gminne KDD-G.
2. Przestrzeń publiczną należy traktować w kategoriach społeczno – ekonomicznych, jako dobro wspólnie użytkowane celowo kształtowane przez człowieka - zgodnie ze społecznymi zasadami i wartościami - służące zaspokojeniu potrzeb społeczności lokalnych i ponadlokalnych. O publicznym charakterze przestrzeni decyduje zbiorowy sposób jej użytkowania oraz jako obszary polityki rozwoju zrównoważonego z poszanowaniem zasad dobrego sąsiedztwa rozumianego jako przeciwdziałanie oszpecaniu przestrzeni publicznych i terenów otwartych.
3. Nakaz stosowania jednolitych rozwiązań projektowych dla poszczególnych grup elementów, takich jak: nawierzchnie i oświetlenie.
4. Należy zapewnić dostępność dla niepełnosprawnych w miejscach dla nich najbardziej dogodnych. Dla osób słabowidzących i niewidomych kolorystyka i faktura nawierzchni ciągów pieszych na stykach z miejscami niebezpiecznymi (ruch kołowy, niespodziewane utrudnienia) powinna zawierać „informację dotykową”.
5. Obowiązuje ogólnie przyjęta zasada estetyki otoczenia oraz zapewnienia bezpieczeństwa.

§ 10

ZASADY KSZTAŁTOWANIA I ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

1. Dostępność komunikacyjna do działek z dróg gminnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD-G i KDW**.
2. Ustala się następujące odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy nowoprojektowanej od drogi gminnej - min. 6,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni; od dróg wewnętrznych 4,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

§ 11

ZASADY KSZTAŁTOWANIA I ROZWOJU INFRASTRUKTURY SANITARNEJ

1. **Zaopatrzenie w wodę** z wodociągu gminnego, poprzez budowę, rozbudowę i realizację przyłączy.
2. **Odprowadzenie ścieków bytowych**, docelowo do zbiorczego systemu gminnej kanalizacji sanitarnej. Do czasu podłączenia budynku do sieci kanalizacji komunalnej, dopuszcza się odprowadzenie nieczystości ciekłych do krytych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe zlokalizowanych na własnej działce z obowiązkiem wywozu nieczystości do oczyszczalni ścieków.
3. Dopuszcza się **powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych pod warunkiem** zachowania przepisów szczególnych w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzeniu ścieków do wód lub do ziemi oraz substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska. Obowiązuje zakaz odprowadzania wód na działki sąsiednie.
4. **Zaopatrzenie w ciepło** za pomocą indywidualnych źródeł ciepła, opartych o paliwa niskoemisyjne.
5. **Zaopatrzenie w gaz** z istniejącego gazociągu, poprzez rozbudowę i realizację przyłączy. W strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych. W strefach kontrolowanych nie należy podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas

eksploatacji. Wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być realizowane tylko zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem należy przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.
7. Sieci należy budować w liniach regulacyjnych istniejących i planowanych ciągów komunikacyjnych poza jezdniami.
8. Dopuszcza się możliwość realizacji sieci oraz sytuowania ich poza liniami rozgraniczającymi dróg w zakresie niezbędnym do zaspokojenia potrzeb użytkowników przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.
9. **Gospodarka odpadami**, na zasadach ustalonych na obszarze gminy:
 - 1) Gromadzenie odpadów bytowych w pojemnikach okresowo wywożonych na składowisko odpadów.
 - 2) Należy uwzględnić obowiązek selektywnej zbiórki odpadów.

§ 12

ZASADY KSZTAŁTOWANIA I ROZWOJU SIECI ENERGETYCZNEJ I TELEKOMUNIKACJI

1. Zasilanie obszaru opracowania z istniejących stacji transformatorowych poza opracowaniem planu.
2. Dopuszcza się realizację paneli, ogniw fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych w gospodarstwach domowych służących pozyskaniu energii. Dopuszcza się możliwość przyłączenia paneli, ogniw fotowoltaicznych do publicznej sieci.
3. Przyłączenie do sieci elektroenergetycznej planowanych obiektów (nieruchomości, w tym także paneli fotowoltaicznych) lub zwiększenia mocy elektrycznej do istniejących odbiorców, będzie realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Nowoprojektowane linie elektroenergetyczne należy budować jako linie kablowe.
5. Docelowo należy dążyć do skablowania istniejących napowietrznych linii energetycznych, biegnących przez obszary przeznaczone do zainwestowania.
6. Obsługa telekomunikacyjna z sieci dostępnych dystrybutorów.
7. Potrzeby w zakresie łączności należy zaspakajać poprzez rozbudowę istniejącej sieci lub budowę nowych sieci z zastosowaniem technologii przewodowej, bezprzewodowej lub światłowodowej.
8. Nowoprojektowane linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne należy budować jako linie kablowe w liniach regulacyjnych istniejących i planowanych ciągów komunikacyjnych poza jezdniami.
9. Dopuszcza się możliwość realizacji sieci oraz sytuowania ich poza liniami rozgraniczającymi dróg w zakresie niezbędnym do zaspokojenia potrzeb użytkowników przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

§ 13

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE – PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu **UZ,MP** ustala się:
 - 1) Przeznaczenie terenu: teren usług zdrowia (dom opieki) lub zabudowy pensjonatowej.
 - 2) Zasady zagospodarowania dla terenu usług zdrowia:
 - a) min. 60% powierzchni działki powinien stanowić teren biologicznie czynny,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,25,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,8,
 - d) podział na działki budowlane na zasadach określonych w §8 ,
 - e) dopuszcza się realizowanie wolnostojącej parterowej zabudowy gospodarczej, garaży oraz parkingów podziemnych dla potrzeb utrzymania budynku usługowego i otaczającego terenu,
 - f) ogrodzenia posesji należy realizować w liniach rozgraniczających dróg,
 - g) wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na własnej działce w liczbie 1 miejsce parkingowe na 25 m² pow. usługowej, w tym 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 6 stanowisk,
 - h) od strony południowej, przy granicy z działką sąsiednią obowiązuje pas zieleni osłonowej średniej lub wysokiej o szerokości 3,0 m,
 - i) w południowo-zachodniej części obszaru planu dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN700 obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości 100,0 m tj. 50,0 m na każdą ze stron licząc od osi gazociągu oraz pas eksploatacyjny o szerokości 6,0 m tj. 3,0 m na każdą ze stron licząc od osi gazociągu; obowiązuje usytuowanie budynku usług zdrowia (dom opieki) w odległości nie mniejszej niż 50,0 m od osi gazociągu, budynków gospodarczych, garaży w odległości nie mniejszej niż 15,0 m od osi gazociągu oraz sadzenie drzew w odległości nie mniejszej niż 3,0 m od osi gazociągu.
 - 3) Zasady zagospodarowania dla terenu zabudowy pensjonatowej:

- a) min. 60% powierzchni działki powinien stanowić teren biologicznie czynny,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,25,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,8,
 - d) podział na działki budowlane na zasadach określonych w § 8,
 - e) dopuszcza się realizowanie wolnostojącej parterowej zabudowy gospodarczej, garaży oraz parkingów podziemnych dla potrzeb utrzymania pensjonatu i otaczającego terenu,
 - f) ogrodzenia posesji należy realizować w liniach rozgraniczających dróg,
 - g) wymagane jest zapewnienie niezbędnej ilości miejsc parkingowych na własnej działce dla potrzeb własnych i gości licząc 4 miejsca na 10 miejsc hotelowych, w tym 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 6 stanowisk,
 - h) od strony południowej, przy granicy z działką sąsiednią obowiązuje pas zieleni osłonowej średniej lub wysokiej o szerokości 3,0 m,
 - i) w południowo-zachodniej obszarze planu dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN700 obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości 100,0 m tj. 50,0 m na każdą ze stron licząc od osi gazociągu oraz pas eksploatacyjny o szerokości 6,0 m tj. 3,0 m na każdą ze stron licząc od osi gazociągu; obowiązuje usytuowanie budynku pensjonatu w odległości nie mniejszej niż 50,0 m od osi gazociągu, budynków gospodarczych, garaży w odległości nie mniejszej niż 15,0 m od osi gazociągu oraz sadzenie drzew w odległości nie mniejszej niż 3,0 m od osi gazociągu.
- 4) Zasady kształtowania zabudowy usług zdrowia (dom opieki):
- a) wysokość budynku do 12,0 m,
 - b) budynek do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej z przeznaczeniem na funkcje związane z lecnictwem i rehabilitacją i/lub parkingami, z możliwością częściowego odsłonięcia,
 - d) posadowienie parteru do 0,5 powyżej poziomu terenu w najwyższym punkcie w obrysie budynku,
 - e) dachy dwu- lub wielospadowe o połaciach symetrycznych i kącie nachylenia 30° – 45°,
 - f) preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych – tynk, kamień, drewno, dachówka, gont lub wiór osinowy. Dopuszcza się pokrycie dachowe w formie dachówki ceramicznej, betonowej i bitumicznej oraz użycie blachy płaskiej.
 - g) elewacje zewnętrzne:
 - tynki w kolorach bieli, odcieniach szarości i kremowe,
 - dopuszcza się elewacje drewniane i kamienne,
 - zakaz stosowania sidingu na elewacjach.
- 5) Zasady kształtowania wolnostojącej zabudowy gospodarczej przeznaczonej na potrzeby własne w zabudowie usług zdrowia (domu opieki):
- a) budynek o architekturze spójnej z budynkiem usługowym,
 - b) budynek jednokondygnacyjny, wysokość do 7 m,
 - c) dach o kącie nachylenia do 30°,
 - d) preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych – tynk, kamień, drewno, dachówka, gont lub wiór osinowy itp.,
 - e) elewacje zewnętrzne:
 - tynki w kolorach dostosowanych do budynku głównego na działce: biel, odcienie szarości i kremowe,
 - dopuszcza się elewacje drewniane i kamienne,
 - zakaz stosowania sidingu na elewacjach,
- 6) Zasady kształtowania zabudowy pensjonatowej:
- a) wysokość budynku do 12,0 m,
 - b) budynek do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej z przeznaczeniem na funkcje związane z lecnictwem i rehabilitacją i/lub parkingami,
 - d) posadowienie parteru do może 0,5 m powyżej poziomu terenu w najwyższym punkcie w obrysie budynku,
 - e) preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych – tynk, kamień, drewno, dachówka, gont lub wiór osinowy. Dopuszcza się pokrycie dachowe w formie dachówki ceramicznej, betonowej i bitumicznej oraz użycie blachy płaskiej,
 - f) dachy dwu- lub wielospadowe o połaciach symetrycznych i kącie nachylenia 30° – 45°,
 - g) elewacje zewnętrzne:
 - tynki w kolorach bieli, odcieniach szarości i kremowe,
 - dopuszcza się elewacje drewniane i kamienne,
 - zakaz stosowania sidingu na elewacjach.
- 7) Zasady kształtowania wolnostojącej zabudowy gospodarczej przeznaczonej na potrzeby własne w

zabudowie pensjonatowej:

- a) budynek o architekturze spójnej z budynkiem pensjonatowym,
- b) budynek jednokondygnacyjny, wysokość do 7 m,
- c) dach o kącie nachylenia do 30°,
- d) preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych – tynk, kamień, drewno, dachówka, gont lub wiór osinowy itp.,
- e) elewacje zewnętrzne:
 - tynki w kolorach dostosowanych do budynku głównego na działce: biel, odcienie szarości i kremowe,
 - dopuszcza się elewacje drewniane i kamienne,
 - zakaz stosowania sidingu na elewacjach.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu **MN,MP** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy pensjonatowej.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe
- 3) Zasady zagospodarowania dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej - 55% powierzchni terenu planistycznego,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
 - d) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – 1 miejsce parkingowe na 1 budynek mieszkalny oraz 1 stanowisko parkingowe na 30 m² powierzchni użytkowej usług, w tym 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 6 stanowisk.
- 4) Zasady zagospodarowania dla terenu zabudowy pensjonatowej:
 - a) min. 60% powierzchni działki powinien stanowić teren biologicznie czynny,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,25,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,8,
 - d) podział na działki budowlane na zasadach określonych w § 8,
 - e) dopuszcza się realizowanie wolnostojącej parterowej zabudowy gospodarczej, garaży oraz parkingów podziemnych dla potrzeb utrzymania pensjonatu i otaczającego terenu,
 - f) ogrodzenia posesji należy realizować w liniach rozgraniczających dróg,
 - g) wymagane jest zapewnienie niezbędnej ilości miejsc parkingowych na własnej działce dla potrzeb własnych i gości licząc 4 miejsca na 10 miejsc hotelowych, w tym 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 6 stanowisk.
- 5) Zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:
 - a) budynek do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze,
 - b) wysokości budynku do 9,0 m licząc od poziomu terenu przy wejściu głównym,
 - c) poziom parteru do 0,50 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku,
 - d) dachy o połaciach symetrycznych i kącie nachylenia do 45°,
 - e) preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych – tynk, kamień, drewno, dachówka, gont lub wiór osinowy z dopuszczeniem blachodachówki wykluczając jej kolor niebieski, żółty i różowy,
 - f) zakaz stosowania sidingu na elewacjach.
- 6) Zasady kształtowania wolnostojącej zabudowy gospodarczej przeznaczonej na potrzeby własne w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) budynek o architekturze spójnej z budynkiem mieszkalnym,
 - b) budynki jednokondygnacyjne, wysokość do 6,0 m,
 - c) dach o nachyleniu połaci do 30°,
 - d) preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych – tynk, kamień, drewno, dachówka, gont lub wiór osinowy z dopuszczeniem blachy płaskiej, blachodachówki wykluczając kolor niebieski, żółty i różowy.,
 - e) zakaz stawiania kontenerów i „blaszaków”.
- 7) Zasady kształtowania zabudowy pensjonatowej:
 - a) wysokość budynku do 12,0 m,
 - b) budynek do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
 - c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej z przeznaczeniem na funkcje związane z lecznictwem i rehabilitacją i/lub parkingami,
 - d) posadowienie parteru do 0,5 m powyżej poziomu terenu w najwyższym punkcie w obrysie budynku,
 - e) preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych – tynk, kamień, drewno, dachówka, gont lub wiór osinowy. Dopuszcza się pokrycie dachowe w formie dachówki

- ceramicznej, betonowej i bitumicznej oraz użycie blachy płaskiej,
- f) dachy dwu- lub wielospadowe o połaciach symetrycznych i kącie nachylenia 30° – 45°,
 - g) elewacje zewnętrzne:
 - tynki w kolorach bieli, odcieniach szarości i kremowe,
 - dopuszcza się elewacje drewniane i kamienne,
 - zakaz stosowania sidingu na elewacjach.
- 8) Zasady kształtowania wolnostojącej zabudowy gospodarczej przeznaczonej na potrzeby własne w zabudowie pensjonatowej:
- a) budynek o architekturze spójnej z budynkiem pensjonatowym,
 - b) budynek jednokondygnacyjny, wysokość do 7 m,
 - c) dach o kącie nachylenia do 30°,
 - d) preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych – tynk, kamień, drewno, dachówka, gont lub wiór osinowy itp.,
 - e) elewacje zewnętrzne:
 - tynki w kolorach dostosowanych do budynku głównego na działce: biel, odcienie szarości i kremowe,
 - dopuszcza się elewacje drewniane i kamienne,
 - zakaz stosowania sidingu na elewacjach.
3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu **ZI** ustala się:
- 1) Przeznaczenie terenu: zielen izolacyjna;
 - 2) Zasady zagospodarowania:
 - a) pas zieleni osłonowej średniej i wysokiej o szerokości 3,0 m.
4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu **KDD- G** ustala się:
- 1) Przeznaczenie terenu: droga dojazdowa gminna;
 - a) wskazane nasadzenia zieleni towarzyszącej ciągom komunikacji;
 - 2) Zasady zagospodarowania:
 - a) szerokości drogi gminnej w liniach rozgraniczających 10,0 m,
 - b) dopuszcza się poszerzenia w obszarach występowania lokalnych utrudnień.
5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu **KDW** ustala się:
- 1) Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
 - a) wskazane nasadzenia zieleni towarzyszącej ciągom komunikacji;
 - 2) Zasady zagospodarowania:
 - a) szerokości dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających 10,0 m,
 - b) dopuszcza się poszerzenia w obszarach występowania lokalnych utrudnień.

§ 14

Ustala się stawki procentowe opłaty na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu w wysokości:

- 1. 20% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2. 30% dla zabudowy pensjonatowej,
- 3. 30% dla zabudowy usługowej,
- 4. 1% dla terenów pozostałych.

§ 15

Do czasu zmiany zagospodarowania terenów wyznaczonych w planie, obowiązuje utrzymanie obecnego sposobu użytkowania.

§ 16

W wyniku uchwalenia zmiany planu tracą moc ustalenia dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wąwolnica, uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/249/02 Rady Gminy Wąwolnica, z dnia 12 września 2002 roku (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 122, poz.2646 z dnia 18 października 2002r.), w zakresie i granicach terenów objętych niniejszym planem.

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wąwolnica.

§ 18

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady Gminy Wąwolnica