UCHWAŁA NR IX/61/2025
RADY GMINY WYSOKIE
z dnia 21 lutego roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie dla terenu obejmującego działkę ozn. nr ew. 73/5 położoną w obrębie Łosień

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr II/22/2024 Rady Gminy Wysokie z dnia 7 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie dla terenu obejmującego działkę ozn. nr ew. 73/5 położoną w obrębie Łosień, Rada Gminy uchwala, co następuje:

§1.

1. Stwierdza się, iż projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie dla terenu obejmującego działkę ozn. nr ew. 73/5 położoną w obrębie Łosień" nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie", przyjętego Uchwałą Nr XVII/80/12 Rady Gminy Wysokie z dnia 24 września 2012 roku.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie dla terenu obejmującego działkę ozn. nr ew. 73/5 położoną w obrębie Łosień" w granicach wskazanych na załączniku graficznym Nr 1 niniejszej uchwały.

Rozdział 1
Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszaru objętego planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu

§2.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowią:
1) ustalenia planu będące treścią niniejszej uchwały;
2) rysunek planu wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały.
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 0,9762 ha.

§3.

Załącznikami do niniejszej uchwały są:
1) Załącznik Nr 1 – rysunek planu;
2) Załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
3) Załącznik Nr 3 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne w formacie pliku GML.

§4.

1. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:
   1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
   2) klasa przeznaczenia terenów, symbol wraz z numeracją wyróżniające je spośród innych terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) linia zabudowy nieprzekraczalna;
   4) obszar występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin);
   5) zwymiarowanie odległości mierzone w metrach.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§5.

1. Ilekroć w treści uchwały jest mowa o:
   1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Wysokie w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wysokie dla terenu obejmującego działkę ozn. nr ew. 73/5 położoną w obrębie Łosień;
   2) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
   3) rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, przedstawiony na kopii mapy zasadniczej w postaci wektorowej w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
   4) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonej w miejscowym planie klasie przeznaczenia wraz z symbolem i numeracją wyróżniającą go spośród innych terenów, ograniczony linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   5) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie, ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, normy branżowe, a także inne obowiązujące akty prawa miejscowego;
   7) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć określone dla danego terenu przeznaczenie składające się z jednej klasy z dozwolonych poziomów;
   8) linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię stanowiącą granice dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania, linia zabudowy nie dotyczy m.in: schodów, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, które mogą wykraczać poza obrys budynku nie więcej niż 2,0 m oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji lokalizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
   9) uzupełnianiu zainwestowania terenu - należy przez to rozumieć budowę nowego obiektu budowlanego na działce częściowo zabudowanej;
   10) celu publicznym – należy przez to rozumieć realizację celów publicznych, o których mowa w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami;
   11) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie wody, gleby i powietrza (w tym uciążliwe zapachy) ograniczone w oparciu o przepisy odrębne;
   12) adaptacji – należy przez to rozumieć utrzymanie stanu istniejącego lub przystosowanie, dostosowanie, dopasowanie istniejącego zagospodarowania do funkcji z zakresu przeznaczenia terenu lub przeznaczenia uzupełniającego;
   13) modernizacji – należy przez to rozumieć unowocześnienie i poprawę stanu technicznego obiektów budowlanych.
2. Pojęcia, których znaczenie definiują odrębne powszechnie obowiązujące akty prawne, a zostały użyte w niniejszym planie, interpretować należy zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych aktach.

Rozdział 2
Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§6.

1. Przeznaczenie terenów ustala się w odniesieniu do terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.
2. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
   1) KDZ – teren drogi zbiorczej;
   2) RNR- teren gruntów ornych oraz upraw;
   3) RZM- teren zabudowy zagrodowej.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§7.

Ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez:

1) zakaz wprowadzania funkcji i zagospodarowania terenów innych niż określone niniejszym planem;
2) kształtowanie formy i gabarytów budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki wraz z innymi elementami zagospodarowania, w sposób zapewniający harmonijną całość z sąsiednim otoczeniem i nie powodujący dysharmonii z cechami estetycznymi istniejącej zabudowy i otaczającego krajobrazu;
3) nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność budynków i terenów dla osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;
4) lokalizację budynków z uwzględnieniem linii zabudowy określonej na rysunku planu;
5) możliwość wydzielani działek budowlanych z poszanowaniem linii rozgraniczających terenów;
6) zastosowanie w budynku mieszkalnym i budynkach pomocniczych (gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych) spójnych wykończeń;
7) sytuowanie, za wyjątkiem garażu, który może być wolnostojący, wbudowany lub dobudowany do budynku mieszkalnego, pozostałych budynków, m.in. takich jak: budynki gospodarcze, wiaty itp. na zapleczu działki, za budynkiem mieszkalnym;
8) ustalenie wymagań geometrii dachów zawartych w §23, a niedotyczących połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami oraz wejściami;
9) dopuszczenie w obrębie działki budowlanej lokalizacji oczek wodnych o powierzchni do 15% powierzchni działki i maksymalnie 200 m^2;
10) lokalizowanie obiektów budowlanych nie będących budynkami w odległościach od drogi nie mniejszych niż wynikające z odrębnych przepisów;
11) kształtowanie powierzchni działki w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny;
12) dopuszczenie możliwości lokalizowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub przy granicy działki, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych; ustalenie to nie dotyczy budynków inwentarskich;
13) adaptację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów;
14) dopuszczenie w granicach planu, zmiany przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, wynikających z uzasadnionych rozwiązań projektowych oraz rozbudowy lokalnych systemów uzbrojenia terenów, w tym sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, telekomunikacyjnej oraz elektroenergetycznej, łącznie ze stacjami transformatorowymi, a także wyznaczonymi i urządzonymi dojściami i dojazdami do działek.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§8.

1. Ustala się zasady ochrony środowiska:
   1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego obejmujących inwestycje łączności publicznej,

infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
2) dopuszczalne poziomy hałasu dla terenu oznaczonego symbolem RZM jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej;
3) dla terenów nie wymienionych w pkt 2 nie wymagających ochrony przed hałasem, nie ustala się dopuszczalnych poziomów hałasu;
4) budynki z pomieszczeniami na pobyt ludzi powinny być wznoszone poza zasięgiem uciążliwości określonych w przepisach odrębnych lub w ich zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w przepisach odrębnych;
5) obowiązek zagospodarowania dla poszczególnych terenów w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
6) istniejące i projektowane zagospodarowanie terenów, w zakresie emisji wibracji, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania;
7) obowiązek dokonywania na terenach zmeliorowanych, przed realizacją zabudowy, odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy urządzeń melioracyjnych, w uzgodnieniu z użytkownikiem tych urządzeń, umożliwiających prawidłowe funkcjonowanie systemu na terenach sąsiednich;
8) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków i odpadów technologicznych do wód powierzchniowych, podziemnych, gleby i do ziemi; realizacja zagospodarowania związanego z prowadzeniem gospodarki rolnej, w szczególności służąca gromadzeniu oraz przechowywaniu środków ochrony roślin, nawozów mineralnych i organicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
9) obowiązuje zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, odwodnienie placu i odprowadzenie ścieków i wód skażonych, a także odprowadzania ścieków w sposób nie powodujący zagrożenia dla jakości wód podziemnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale;
10) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin), na obszarze którego ustala się nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące ochrony wód podziemnych; jednocześnie ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem zgodnie z ustaleniami, o których mowa w ust. 1 pkt 9;
11) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, o których mowa w przepisach odrębnych.

2. Obszar objęty planem znajduje się poza formami ochrony przyrody objętymi ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych.

Zasady kształtowania krajobrazu
§9.

1. Ustala się zasady kształtowania krajobrazu poprzez:
   1) uwzględnienie obowiązujących zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów zawartych §23 jako elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe i walory estetyczno-widokowe;
   2) uwzględnienie kompozycji zieleni średniej lub wysokiej o charakterze krajobrazowym w zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod zabudowę.
2. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, który dla województwa lubelskiego nie został sporządzony.

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

§ 10.

1. Na terenach objętych planem miejscowym nie występują tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, tereny krajobrazów kulturowych wymagających ochrony przed przekształceniem, tereny i obiekty objęte ochroną, jako dobra kultury współczesnej.
2. Obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11.

1. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują obszary przestrzeni publicznej wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
2. Ustala się przestrzenią publiczną teren drogi publicznej (tj.: teren drogi zbiorczej), który powinien być ogólnodostępny, urządzony i wyposażone w wysokiej klasy urządzenia pomocnicze, małą architekturę, nawierzchnie, zieleń, itp., a także umożliwiające korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.
3. Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznej, o której mowa w ust. 2, zgodnie z ustaleniami §23 oraz pkt 1:

1) maksymalna wysokość obiektów budowlanych:
   a) słupów oświetlenia ulicznego – 15,0 m,
   b) słupów elektroenergetycznych średniego napięcia – 15,0 m.

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

§ 12.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego, nie ma ustanowionych obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów i ze względu na brak takich uwarunkowań nie określa się granic i sposobów ich zagospodarowania.
2. Obszar objęte planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin), który podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych i ustaleń niniejszej uchwały.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 13.

1. W granicach obszaru objętego planem nie określa się granic terenów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
2. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów objętych planem zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 14.

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania:

1) nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów i kształtowaniu zabudowy

położonej w sąsiedztwie urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zachowaniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami wynikającymi z przepisów odrębnych usytuowania danej sieci, w tym nakaz zachowania bezpiecznego odstępu w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy od urządzeń elektroenergetycznych przy lokalizacji zabudowy: dla linii kablowych, złączy niskiego napięcia, szerokość pasa technologicznego 1,0 m (po 0,5 m od osi linii na obie strony);

2) zakaz podejmowania wszelkich działań mogących zagrozić bezpieczeństwu ludzi, trwałości linii elektroenergetycznych lub mogących uniemożliwić ich konserwację w czasie eksploatacji;

3) w zakresie ochrony przeciwpożarowej obowiązek zachowania warunków zgodnie z przepisami odrębnym.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 15.

1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem, w tym w zakresie połączeń z istniejącym układem drogowym lokalnym i ponadlokalnym, dla których zasady zagospodarowania określono w ustaleniach §23 niniejszej uchwały, ustala się poprzez teren drogi zbiorczej w kategorii drogi powiatowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ, przeznaczony pod poszerzenie istniejącej drogi powiatowej, przebiegającej poza granicami obszaru objętego miejscowym planem.

2. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji terenów objętych planem poprzez :

1) możliwość rozbudowy układu komunikacyjnego o dojścia i dojazdy, ciągi piesze i drogi wewnętrzne, o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m, pod warunkiem zapewnienia bezpieczeństwa użytkowników i zgodności z innymi ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi;

2) obowiązek zachowania parametrów spełniających wymagania dróg pożarowych przy realizacji układu komunikacyjnego w granicach planu, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

3. W granicach obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie wyznacza się przebiegu dróg rowerowych. Realizacja dróg rowerowych z możliwością wykorzystania terenów przeznaczonych m.in. w niniejszej uchwale pod drogę zbiorczą.

§ 16.

1. Nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych realizowanych w granicach działki budowlanej w formie parkingu terenowego, garażu wolnostojącego lub wbudowanego w bryłę budynku, wydzielonego na działce miejsca do parkowania, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie w budynkach mieszkalnych.

2. Nie ustala się, z uwagi na charakter przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami RNR i RZM, liczby miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Dla terenu oznaczonego symbolem KDZ obowiązują w tym zakresie przepisy odrębne.

§17.

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie:

1) zaopatrzenia w wodę:

a) do celów socjalno-bytowych, technologicznych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącej sieci wodociągowej, zasilanej ze zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę poprzez istniejące i projektowane przyłącza,

b) obowiązek docelowego wyposażenia wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,

c) zapewnienie możliwości konserwacji, modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz budowy nowych odcinków, rozbudowy i przebudowy sieci w oparciu o systemy istniejące oraz związanych z nimi podziemnych i nadziemnych urządzeń,

d) minimalną średnicę przewodów sieci wodociągowej: Ø80 mm;

2) odprowadzania i oczyszczania ścieków:

a) odprowadzanie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem wywozu do oczyszczalni ścieków; po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje podłączenie do niej budynków odprowadzających ścieki do zbiorników bezodpływowych,

b) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej: Ø200mm,

c) obowiązek docelowego wyposażenia wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków bytowo–komunalnych,

d) zapewnienie możliwości konserwacji, remontów i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz ewentualnej rozbudowy sieci w oparciu o systemy istniejące;

3) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

a) na tereny nieutwardzone stanowiące naturalny odbiornik wód opadowych,

b) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji (np. poprzez rozsączanie w gruncie lub do zbiorników retencyjnych) lub odprowadzenie do cieków wodnych i rowów melioracyjnych,

c) minimalna średnica sieci kanalizacji deszczowej Ø300mm;

4) zaopatrzenia w elektroenergetykę:

a) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i rozbudowywanych systemów sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,

b) dopuszczenie zasilania w energię elektryczną z urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych – elektrowni słonecznych;

c) dopuszczenie budowy nowych odcinków i rozbudowy istniejących odcinków sieci niskiego i średniego napięcia oraz związanych z nimi podziemnych i nadziemnych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych SN/nN, a także dopuszczenie możliwości ich konserwacji, modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń na zasadach określonych niniejszą uchwałą,

d) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych na kablowe, zmiany przebiegu linii elektroenergetycznych lub ich likwidację;

5) gospodarki odpadami poprzez jej prowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi i obowiązującym gminnym programem gospodarowania odpadami;

6) telekomunikacji poprzez dopuszczenie budowy i rozbudowy sieci i urządzeń telekomunikacyjnych w układzie przewodowym i bezprzewodowym przy zachowaniu warunków zgodnie z przepisami odrębnymi jako inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;

7) energetyki cieplnej poprzez:

a) bazowanie na indywidualnych i lokalnych źródłach ciepła,

b) docelowe stosowanie paliw niskoemisyjnych jako źródeł zaopatrzenia w ciepło (np. gaz, olej opałowy, biomasa itp.) – zmiany struktury zużycia nośników energii z węgla na gaz ziemny lub zastosowanie innych paliw niskoemisyjnych jako źródeł zaopatrzenia w ciepło,

c) remonty systemów ogrzewania oraz termomodernizację (istniejących) budynków;

8) zaopatrzenia w gaz z istniejących i projektowanych zbiorników gazu.

2. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej, nie związanych z obsługą terenów objętych planem w sposób, który nie wykluczy możliwości zagospodarowania tych terenów zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

3. Przy zagospodarowaniu obszarów objętych planem należy uwzględnić uwarunkowania

wynikające z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej (w tym nie wskazanej na rysunku planu), poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowania obiektów od tych sieci; w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania terenu.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
§ 18.

W granicach obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, a także lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza placu budowy.

Zasady lokalizacji inwestycji celu publicznego
§19.

W granicach obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zezwala się na realizację inwestycji celu publicznego polegających na lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacji i łączności publicznej realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu, jako cele publiczne o znaczeniu lokalnym.

Obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji.
§20.

W granicach obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie występują obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszary wymagających przekształceń lub rekultywacji.

Tereny rekreacyjno - wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych
§21.

W granicach opracowania planu nie występują tereny rekreacyjno - wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości
§ 22.

Ustala się stawki procentowe, na podstawie których określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości:
1) 20% - dla terenu oznaczonego symbolem RZM;
2) 1% - dla pozostałych terenów.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu
§ 23.

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu drogi zbiorczej oznaczonego symbolem **1KDZ**:
1) szerokość pasa drogowego drogi zbiorczej w kategorii powiatowej zmienna od 5,05 m do 5,7 m, zgodnie z załącznikiem graficznym; szerokość ta stanowi poszerzenie pasa drogowego terenu drogi zbiorczej w kategorii powiatowej, z regularnej jego szerokości znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem;
2) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin).

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu gruntów ornych oraz upraw oznaczonego symbolem **1RNR**:
1) nakaz zachowania istniejących gruntów ornych oraz upraw;
2) zakaz lokalizacji wszelkich budynków w rozumieniu przepisów odrębnych;
3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 4;
4) zakaz zabudowy nie dotyczy:
   a) budowli i urządzeń, które nie wymagają pozwolenia na budowę i które służą wyłącznie produkcji rolniczej,
   b) urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów liniowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
   c) urządzeń melioracji, zbiorników wodnych, w tym oczek wodnych,
   d) dojść i dojazdów do terenów rolniczych;
5) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z zastrzeżeniem pkt 6;
6) dopuszczenie możliwości realizacji stawów, zbiorników wodnych i oczek wodnych;
7) dla dopuszczonej pkt 4 realizacji budowli i urządzeń obowiązują maksymalne wskaźniki zagospodarowania i parametry zabudowy jak dla obiektów niewymagających pozwolenia na budowę, wynikające z przepisów odrębnych, przy czym w przypadku braku ich określenia ustala się uzupełniające wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
   a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,9,
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla 1 obiektu - 35m^2,
   c) maksymalna wysokość zabudowy 6,0 m, z zastrzeżeniem ustaleń §11 ust. 3,
   d) geometria dachu: płaski, jednospadowy, dwuspadowy z nachyleniem połaci pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia;
8) nie występuje potrzeba określania minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
9) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin).
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zabudowy zagrodowej oznaczonej symbolem **1RZM**:
1) wskaźniki zagospodarowania:
   a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,
   b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 0,8,
   c) maksymalna intensywność zabudowy 1,2,
   d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,4,
   e) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,40;
2) zasady kształtowania zabudowy:
   a) maksymalna wysokość zabudowy 10,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, innych budowli, budowli rolniczych a dla których wysokość tę ustala się do 15,0 m,
   b) geometria dachu: dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem od 20° do 45°;
3) linia zabudowy nieprzekraczalna 12,5 m od pasa drogowego drogi zbiorczej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
4) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §16;
5) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §17 niniejszej uchwały;
6) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin);
7) obsługę komunikacyjną terenu z drogi zbiorczej w kategorii powiatowej oznaczonej symbolem KDZ (poza granicami obszaru objętego miejscowym planem) z uwzględnieniem

wskazanego na rysunku planu pasa drogowego oznaczonego symbolem 1KDZ stanowiącego poszerzenie drogi zbiorczej (w kategorii powiatowej).

Rozdział 4.
Przepisy końcowe
§24.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wysokie.

§25.

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

Jarosław Andrzej Nowakiewicz

Elektronicznie podpisany przez Jarosław Andrzej Nowakiewicz
Data: 2025.02.24 08:39:40 +01'00'

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr IX/61/2025
Rady Gminy Wysokie
z dnia 21 lutego 2025 roku

Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie dla terenu obejmującego działkę ozn. nr ew. 73/5 położoną w obrębie Łosień nie powoduje konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr IX/61/2025
Rady Gminy Wysokie
z dnia 21 lutego 2025 roku

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)