



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

---

Lublin, dnia 28 kwietnia 2023 r.

Poz. 3057

### UCHWAŁA NR LXII/342/2023 RADY GMINY WERBKOWICE

z dnia 4 kwietnia 2023 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Werbkowice**

Na podstawie art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz w związku z Uchwałą Nr XXXVII/312/2018 Rady Gminy Werbkowice z dnia 28 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Werbkowice uchwala się, co następuje:

#### **DZIAŁ I. Ustalenia Ogólne Rozdział 1. Przepisy ogólne.**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Werbkowice” (uchwalonego uchwałą Nr LX/331/2023 Rady Gminy Werbkowice z dnia 14 marca 2023 r.) uchwala się **zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Werbkowice**, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXII/280/2006 Rady Gminy Werbkowice z dnia 30 sierpnia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Werbkowice (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2006 r. Nr 182, poz. 2897), zwaną dalej planem.

2. Plan ustala przeznaczenie terenów działek numer ewidencyjny 848/1, 848/4, 848/5, 848/3, 961, 849/3, 849/9, 849/10, 849/11, 849/8, 849/6, 849/2, 851, 852/1, 1181, 35, 34, 31/2 na terenie obrębu Werbkowice oraz działek numer ewidencyjny 9/1, 10/8, 247, 248 na terenie obrębu Terebiniec, gmina Werbkowice określonych granicami w Uchwale Nr XXXVII/312/2018 Rady Gminy Werbkowice z dnia 28 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Werbkowice, zgodnie z ustaleniami §6 ust. 2.

§ 2. 1. Plan stanowią:

- 1) ustalenia planu – będące treścią niniejszej uchwały;
  - 2) rysunek planu w skali 1:1000 – stanowiący załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Integralną częścią niniejszej uchwały są załączniki:
- 1) Rozstrzygnięcie Rady Gminy Werbkowice o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
  - 2) Rozstrzygnięcie Rady Gminy Werbkowice o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;

3) Dane przestrzenne dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Werbkowice – stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

3. Ustalenia planu i rysunek planu stanowią integralną całość.

§ 3. 1. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan nie ustala, ze względu na niewystępowanie, poniższych zagadnień w obszarze planu:

- 1) granic i sposobu zagospodarowania 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;
- 2) zakazu zabudowy.

§ 4. Podstawowym celem sporządzanego planu jest stworzenie podstaw formalno - prawnych dla realizacji funkcji produkcyjnej i usługowej z zachowaniem zintegrowanej ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz walorów krajobrazowych oraz integracja przestrzenna i funkcjonalna obszaru z terenami sąsiednimi.

§ 5. 1. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **infrastrukturze towarzyszącej** – należy przez to rozumieć zieleni urządzoną, zieleni izolacyjną, miejsca parkingowe, parkingi rowerowe, obiekty małej architektury, obiekty sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy oraz ścieżki rowerowe;
- 2) **linii zabudowy** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie obiektu budowlanego tj. budynku, budowli lub obiektu małej architektury, z wyłączeniem obiektów liniowych i sieci technicznych w stosunku do wyznaczonej w planie linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, okapy, schody, podjazd, werandy i ganki jednak nie więcej niż o 1,5 m;

- 3) **niewyznaczonych dojściach i dojazdach** - należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu projektowane dojścia piesze i dojazdy, zapewniające obsługę komunikacyjną terenów inwestycji;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia na danym terenie wraz z elementami zagospodarowania uzupełniającego lub towarzyszącego, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, który jako ustalony planem jest jedyny lub przeważający;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które go wzbogaca i uzupełnia, a nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym, oraz nie przekracza 30% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce w sposób określony ustaleniami planu;
- 6) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi obowiązujące na dzień realizacji inwestycji określonej niniejszą uchwałą;
- 7) **studium** - należy przez to rozumieć „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Werbkowice”, ustanowione Uchwałą Nr LX/331/2023 Rady Gminy Werbkowice z dnia 14 marca 2023 r.;
- 8) **systemie barwnym NCS** - należy przez to rozumieć Naturalny System Barw (Natural Colour System), polegający na opisywaniu kolorów poprzez nadanie im jednoznacznej notacji określonej, jako procentowa zawartość czterech podstawowych kolorów –żółtego, czerwonego, niebieskiego i zielonego, chromatyczności koloru oraz udziału kolorów czarnego i białego;
- 9) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.);
- 10) **usługach** - należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, w tym handlu i gastronomii oraz obiekty magazynowe i składowe stanowiące zaplecze obiektów usługowych, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 11) **produkcji** - należy przez to rozumieć prowadzenie działalności polegającej na łączeniu określonych czynników produkcyjnych w celu osiągnięcia efektu w postaci wytworzonych produktów lub usług;
- 12) **wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć wyrażoną w procentach najmniejszą dopuszczalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej do powierzchni tej działki, realizowaną jako nawierzchnia ziemna urządzonej na gruncie rodzimym w sposób umożliwiający naturalną wegetację roślin, oraz jako woda powierzchniowa;
- 13) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wielkość powierzchni działki zajętej przez budynki (powierzchnia obrysu elementów trwale zamykających budynek) w stosunku do powierzchni działki;
- 14) **zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć urządzone, skomponowane pod względem estetycznym i utrzymywane zespoły drzew, krzewów oraz zieleni niskiej wraz z niezbędną infrastrukturą.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, niewyjaśnione w ust. 1 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) linia zabudowy.
2. Ustala się następujące oznaczenie literowe dotyczące przeznaczenia terenu:
- 1) P/U - tereny zabudowy produkcyjno-usługowej;
  - 2) ZI – tereny zieleni izolacyjnej;
  - 3) KDGP- tereny dróg publicznych głównych ruchu przyspieszonego; droga krajowa;
  - 4) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

3. Oznaczenia niewymienione w ust. 1 i 2 mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Budynki (także detal architektoniczny oraz zieleń) przez zastosowanie odpowiedniej skali, formy architektonicznej, materiałów użytych do wykończenia elewacji i kolorystyki powinny być harmonijnie wpisane w otaczający krajobraz poprzez wprowadzenie takiej wysokości nowoprojektowanych budynków, aby nie stanowiły dominanty wysokościowej;
- 2) Oświetlenie budynków, zagospodarowanie terenu, formę zieleni urządzonej należy realizować w oparciu o spójny projekt architektoniczny;
- 3) Dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej;
- 4) Ustala się obowiązek stosowania kolorystyki elewacji obiektów budowlanych w odcieniach bieli, żółci, czerwieni, zieleni i szarości lub ich pochodnych, o niskim nasyceniu barw (odpowiadające systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020) z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji okładziną trwałą oraz z dopuszczeniem elementów kontrastowych wynikających z potrzeb dekoracyjnych lub logo firmy;
- 5) Ustala się obowiązek stosowania kolorystyki pokrycia dachowego w kolorze czerwonym lub grafitowym i ich pochodnych.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) Na terenach ustala się zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem realizacji inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko lub dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;
- 2) Zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii;
- 3) Nakazuje się zachowanie standardów, jakości środowiska oraz standardów akustycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Cały obszar planu znajduje się w zasięgu zbiornika wód podziemnych GZWP nr 407 Niecka Lubelska (Chełm – Zamość);
- 5) Tereny objęte planem znajdują się w zasięgu Jednolitej Części Wód Podziemnych JCWPd Nr 121 (PLGW2000121) i Jednolitej Części Wód Powierzchniowych rzek Huczwy od Sieniochy do ujścia (RW200024266299) oraz Dopływu spod Pułanek (RW2000162662589);
- 6) Ustala się wymóg porządkowania wszelkich działań inwestycyjnych wymaganiom ochrony środowiska i gospodarki wodnej;
- 7) Ochronę w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

## **Rozdział 4.**

### **Zasady kształtowania krajobrazu**

§ 9. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) Budynki (także detal architektoniczny oraz zieleń) przez zastosowanie odpowiedniej skali, formy architektonicznej, materiałów użytych do wykończenia elewacji i kolorystyki powinny być harmonijnie wpisane w otaczający krajobraz poprzez wprowadzenie takiej wysokości nowoprojektowanych budynków, aby nie stanowiły dominanty wysokościowej;
- 2) Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w §7 poprzez ustalenie kolorystyki elewacji i pokrycia dachów;

- 3) Zasady przeznaczenia terenów i ich zagospodarowania zgodnie z §15-18;
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych zgodnie z §10.
- 5) Na terenach ustala się zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem realizacji inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko lub dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;

#### **Rozdział 5.**

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

**§ 10.** Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) Na obszarach objętych planem nie występują dobra kultury współczesnej;
- 2) Na terenach objętych planem na działkach ewidencyjnych nr 848/1, 848/4, 848/5, 848/3, 961, 849/3, 849/9, 849/10, 849/11, 849/8, 849/6 w obrębie Werbkowice oraz na działkach ewidencyjnych nr 247, 9/1, 10/8 w obrębie Terebiniec, znajduje się udokumentowane stanowiska archeologiczne AZP oznaczone numerem 88-93 jako Terebiniec 31/111, ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. Wszelkie prace ziemne należy prowadzić pod stałym nadzorem archeologicznym, pełnionym przez uprawnionego archeologa, po uzyskaniu odpowiedniego pozwolenia;
- 3) W przypadku występowania nieudokumentowanych stanowisk archeologicznych należy niezwłocznie poinformować o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta;
- 4) W zakresie krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia:
  - a) dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania zgodnie z §15-18,
  - b) dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z §7,
  - c) dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z pkt 2 i 3.

#### **Rozdział 6.**

#### **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 11. 1.** W obszarze planu przestrzeniami publicznymi są tereny komunikacyjne znajdujące się w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDGP, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW**.

2. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych, wymienionych w ust. 1, nakazuje się harmonizowanie kolorystyki i rodzaju materiałów użytych do budowy nawierzchni dróg, w tym chodników.

#### **Rozdział 7.**

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

**§ 12.** Nie ustala się:

- 1) granic terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych w związku z ich nie występowaniem w obszarze planu;
- 2) granic krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym w związku z brakiem audytu krajobrazowego dla województwa lubelskiego;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

#### **Rozdział 8.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.**

**§ 13.** Nie wyznacza się terenów wymagających scaleń nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

## Rozdział 9.

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

#### § 14. 1. Ustala się następujące zasady w zakresie **obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) Połączenie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem drogowym - z drogą krajową klasy głównej ruchu przyspieszonego **1KDGP**, poprzez projektowany zajazd publiczny z drogi wewnętrznej **1KDW**;
- 2) Obsługa komunikacyjna terenu **1P/U** poprzez zjazdy z terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW i 3KDW**;
- 3) Obsługa komunikacyjna terenu **2P/U** poprzez zjazdy z terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW i 4KDW**;
- 4) Obsługa komunikacyjna terenu **3P/U** poprzez zjazdy z terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW i 4KDW**.

#### 2. Ustalenia w zakresie **obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:**

- 1) Dopuszcza się realizację niewyznaczonych w planie dojazdów, ciągów pieszo - jezdnych oraz ścieżek rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Nie dopuszcza się umieszczania jakichkolwiek obiektów, urządzeń, przedmiotów i materiałów niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego w pasie drogowym oraz w terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi przeznaczonym pod rozbudowę drogi krajowej;
- 3) Dopuszcza się przejścia poprzeczne przez obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi drogę krajową nr 74, po wcześniejszym uzyskaniu zgody zarządcy i na określonych warunkach;
- 4) Ustala się utrzymanie przebiegów i lokalizacji istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej zlokalizowanych na terenie objętym planem, zapewniając możliwość ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji;
- 5) Dopuszcza się prowadzenie nowych sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie będą naruszać pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;
- 6) Ustala się wysokość zabudowy technicznej nie przekraczającą 20 metrów;
- 7) Dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne;
- 8) W przypadku kolizji istniejących sieci i urządzeń z planowanymi nowymi obiektami, dopuszcza się ich przebudowę według przepisów odrębnych.

#### 3. Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w wodę:**

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z parametrami wymaganymi dla ochrony przeciwpożarowej.

#### 4. Ustala się następujące **zasady odprowadzania ścieków oraz wód deszczowych:**

- 1) Odprowadzenie ścieków sanitarnych do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kolektorów gminnej kanalizacji sanitarnej;
- 2) Odprowadzenie ścieków technologicznych, poprzez separator ropopochodnych i zawiesin, do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kolektorów gminnej kanalizacji sanitarnej;
- 3) Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi na terenie działki budowlanej lub do sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) Wody opadowe i roztopowe pochodzące z terenów produkcyjnych i usługowych oraz z zanieczyszczonych powierzchni muszą przy wprowadzaniu do odbiorników spełniać wymagane parametry, w przeciwnym razie wymagają podczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### 5. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w **zakresie elektroenergetyki:**

- 1) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia oraz poprzez stacje rozdzielcze, transformatorowe oraz transformatorowo - rozdzielcze lub z alternatywnych źródeł energii;

- 2) Dopuszcza się realizację nowych stacji rozdzielczych, transformatorowych oraz transformatorowo – rozdzielczych;
- 3) Dopuszcza się stosowanie indywidualnych lub lokalnych odnawialnych źródeł energii na potrzeby wytwarzania energii elektrycznej, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) Zakazuje się lokalizowania instalacji odnawialnego źródła energii o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 50 kW;
- 5) Zakazuje się lokalizowania elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących inwestycji z zakresu elektrowni wiatrowych.
- 6) W strefach technicznych wolnych od zabudowy, w których obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi. Strefy te wynoszą:
  - a) dla linii napowietrznych powyżej 1 kV do 30 kV – pas 12,0 m (po 6 m od osi linii),
  - b) dla linii napowietrznych do 1 kV – pas 5,0 m (po 2,5 m od osi linii),
  - c) dla linii kablowych do 1 kV – pas 1,0 m (po 0,5 m od osi linii)
6. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w **zakresie telekomunikacji**:
  - 1) Dopuszcza się lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacji, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) Ustala się budowę, rozbudowę, przebudowę sieci telekomunikacyjnej wyłącznie jako podziemnej kablowej oraz radiowej.
  - 3) Dopuszcza się sytuowanie w odległości nie mniejszej niż 10 m od okna przesłanianego takiego obiektu przesłaniającego, jak maszt, komin lub inny obiekt budowlany bez ograniczenia jego wysokości, lecz o szerokości przesłaniającej nie większej niż 3 m, mierząc równoległe do płaszczyzny okna,
7. W zakresie zaopatrzenia budynków w **ciepło** ustala się:
  - 1) Ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła lub zbiorczego systemu grzewczego;
  - 2) Obowiązek stosowania systemów grzewczych i technologii zapewniających dotrzymanie określonych w przepisach odrębnych wskaźników emisji gazów i pyłów do powietrza.
8. W zakresie **zasady gospodarki odpadami**:
  - 1) Prowadzenie gospodarki odpadami na podstawie obowiązujących zasad i regulacji określonych w obowiązujących przepisach związanych z gospodarowaniem odpadami przyjętymi w gminie.

## **DZIAŁ II.**

### **Ustalenia szczegółowe.**

#### **Rozdział 1.**

##### **Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania.**

§ 15. Plan ustala dla terenów **zabudowy produkcyjno-usługowej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P/U, 2P/U, 3P/U**:

- 1) **Przeznaczenie podstawowe**: zabudowa produkcyjna, zabudowa usługowa;
- 2) **Przeznaczenie dopuszczalne**: zabudowa administracyjno-socjalna, składy, bazy, magazyny;
- 3) **Maksymalna wysokość zabudowy**: 15 metrów, z zastrzeżeniem §14 ust. 2 pkt 7;
- 4) **Liczba kondygnacji**: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
- 5) **Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej**: 20%;
- 6) **Wskaźnik powierzchni zabudowy**: nie większy niż 70%;
- 7) **Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy**: 0,01;
- 8) **Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy**: 1,4;

- 9) **Geometria dachu:** płaski, jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 10) **Minimalna liczba miejsc parkingowych:**
- a) dla funkcji usługowych i administracyjno-socjalnych: 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) dla funkcji produkcyjnej, składów, baz i magazynów: 20 miejsc parkingowe na 100 osób zatrudnionych;
- 11) **Minimalna liczba miejsc parkingowych pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:** zgodnie z przepisami odrębnymi; dla zabudowy usługowej ustala się 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 250 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 12) Ustala się **linię zabudowy**, jako nieprzekraczalną linię zabudowy, oznaczoną na rysunku planu.
- 13) Obiekty budowlane przy drodze krajowej nr 74 powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej 10 m, w terenie zabudowanym;

§ 16. Plan ustala dla terenów **zieleni izolacyjnej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZI, 2ZI, 3ZI 4ZI**:

- 1) **Przeznaczenie podstawowe:** zieleni izolacyjna w formie zieleni urządzonej - wysokiej i niskiej;
- 2) **Przeznaczenie dopuszczalne:** obiekty małej architektury, obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy;
- 3) Dopuszcza się wprowadzenie ciągów rekreacyjnych oraz ścieżek rowerowych;
- 4) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70%.

§ 17. Plan ustala dla terenów **dróg publicznych głównych ruchu przyspieszonego; droga krajowa**, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDGP**:

- 1) **Przeznaczenie podstawowe:** teren drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) **Przeznaczenie dopuszczalne:** infrastruktura techniczna;
- 3) **Minimalna szerokość:** zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Plan ustala dla terenów **dróg wewnętrznych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW**:

- 1) **Przeznaczenie podstawowe:** teren drogi wewnętrznej;
- 2) **Przeznaczenie dopuszczalne:** infrastruktura techniczna;
- 3) **Minimalna szerokość:** 5,0 m.

§ 19. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu dla terenów przewidzianych pod zainwestowanie ustala się w wysokości:

- 1) 10% dla terenów P/U;
- 2) 0% dla pozostałych terenów.

### **DZIAŁ III. Przepisy końcowe**

§ 20. Do chwili wprowadzenia zmian dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Werbkowice.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Mariusz Kidyba**



**Załącznik nr 2**  
do Uchwały Rady Gminy Werbkowice nr LXII/342/2023  
z dnia 4 kwietnia 2023 r.

**Sposób rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu planu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) Rada Gminy Werbkowice po zapoznaniu się z nieuwzględnionymi uwagami podtrzymuje stanowisko Wójta Gminy Werbkowice w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych wniesionych do wykładanego do publicznego wglądu projektu zmiany planu miejscowego, które przedstawiają się następująco:

Nieuwzględnione uwagi złożone do wyłożenia projektu zmiany planu miejscowego do publicznego wglądu w okresie od 17.01.2023 r. do 07.02.2023 r.

1. Dotyczy: dz. nr ew. 849/3, o. Werbkowice

Treść uwagi: Wnioskodawca kwestionuje zasadność przyjętych w zmianie planu rozwiązań dotyczących możliwości zrealizowania przez Gminę inwestycji polegającej na nabyciu własności i budowie projektowanej drogi wewnętrznej, zaplanowania tylko jednego zjazdu publicznego z drogi krajowej oraz zamiaru nabycia własności części nieruchomości przeznaczonych pod zieleń izolacyjną (ze względu na dopuszczenie prowadzenia ciągów rekreacyjnych oraz ścieżek rowerowych).

Uzasadnienie: Uwaga nieuwzględniona – możliwości finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz wykupu gruntów zostały omówione w prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany planu. Lokalizacja zjazdu publicznego z drogi krajowej oraz obsługa komunikacyjna terenu objętego opracowaniem została uzgodniona z zarządcą drogi – tj. Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad – tj. obsługa komunikacyjna terenów przyległych do drogi krajowej nr 74 powinna odbywać się poprzez sieć dróg niższej kategorii i drogami wewnętrznymi, a powiązanie z drogą krajową ogólnodostępną wyłącznie poprzez skrzyżowania dróg publicznych.

**Załącznik nr 3**  
do Uchwały Rady Gminy Werbkowice nr LXII/342/2023  
z dnia 4 kwietnia 2023 r.

**Rozstrzygnięcie**  
**Rady Gminy Werbkowice o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.)

**Rada Gminy Werbkowice**  
**rozstrzyga, co następuje:**

§1.1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służącej zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące, zgodnie z art. 7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują drogi gminne, sieci wodociągowe i kanalizacyjne.

2. Realizacja inwestycji, o których mowa w ust. 1, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

3. Zadania w zakresie inwestycji o których mowa w ust.1, finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak środki własne przedsiębiorstw, środki strukturalne, fundusze unijne, fundusze ochrony środowiska, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

§2.1. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

§3.1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlegają przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r o finansach publicznych.

2. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą uchwalane w uchwale budżetowej Rady Gminy Werbkowice.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXII/342/2023

Rady Gminy Werbkowice

z dnia 4 kwietnia 2023 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**