



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

---

Lublin, dnia 16 lutego 2023 r.

Poz. 1177

### UCHWAŁA NR XXXIX/257/23 RADY GMINY OBSZA

z dnia 2 lutego 2023 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Obsza**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503, ze zm.) w związku z Uchwałą Rady Gminy Obsza Nr XX/128/20 z dnia 17 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Obsza, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Obsza przyjętego uchwałą Nr XXXI/137/2001 Rady Gminy Obsza z dnia 28 grudnia 2001 roku zmienionego uchwałami: Nr XXIII/85/2008 z dnia 20 października 2008 r. oraz Nr V/23/19 z dnia 27 lutego 2019 r. Rada Gminy Obsza uchwala, co następuje:

§ 1. 1. W uchwale Nr XXI/107/04 Rady Gminy Obsza z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Obsza, w zakresie terenów urbanizowanych dla poszczególnych wsi, przyjmuje się:

1) § 9 ust. 3 w brzmieniu:

„3. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) zachowuje się i utrzymuje obecny system ogrzewania oparty o indywidualne urządzenia grzewcze w budynkach;
- 2) w nowych kotłowniach należy stosować rozwiązania zapewniające niską emisję zanieczyszczeń, z zaleceniem wykorzystywania paliw niskoemisyjnych (gaz, olej opałowy, węgiel wysokokaloryczny itp.);
- 3) możliwość korzystania dla potrzeb własnych z innych dostępnych stosowanych źródeł: energia słońca (kolektory, ogniwa fotowoltaiczne), ciepła ziemi (pompy ciepła) lub energii biomasy w instalacjach indywidualnych;”;

2) w § 10 ust. 1 - 3 w brzmieniu: „1. Dla terenów zabudowy zagrodowej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach nie wchodzących w skład gospodarstw rolnych i nie wymagających zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe, związana z agroturystyką, obsługą rolnictwa lub leśnictwa, handlu i usług rzemieślniczych, dla terenów nie wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;

- 4) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej jako towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej i realizacji usług nieuciążliwych pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa tej zabudowy nie będzie przekraczać 50% całkowitej powierzchni użytkowej zabudowy na działce budowlanej;
- 5) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę konstrukcji dachu, istniejących budynków;
- 6) dopuszcza się w granicach planu sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 7) Na terenach zabudowy zagrodowej, określa się następujące zasady lokalizacji zabudowy:
  - a) lokalizacja budynków mieszkalnych od strony frontowej (od strony drogi, z której jest główny wjazd na działkę);
  - b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej w tylnej części działki tj. w odległości większej niż tylna ściana budynku mieszkalnego usytuowanego na przedmiotowej działce;
  - c) w przypadku braku budynku mieszkalnego zabudowę towarzyszącą realizować należy z zachowaniem na strefy, w której będzie możliwość realizacji budynku mieszkalnego;
- 8) nakaz utrzymania istniejących cieków wodnych;
- 9) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu:
    - 25,0 m mierzona od krawędzi jezdni dróg wojewódzkich;
    - 20,0 m mierzone od krawędzi jezdni dróg powiatowych;
    - 15,0 m mierzona od krawędzi jezdni dróg gminnych: zmniejszenie odległości możliwe po uzyskaniu zgody zarządcy drogi;
  - b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 50 %,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej – min. 20 %,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,1;
  - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,9;
  - f) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, za wyjątkiem obiektów związanych z technologią produkcji rolnej, dla których ustala się wysokość nie wyższą niż 20 m,
  - g) dachów budynków mieszkalnych i towarzyszących: różnej geometrii o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
  - h) możliwość przeznaczenia ostatniej kondygnacji budynku mieszkalnego na poddasze użytkowe w tym mieszkalne;
- 10) sytuowanie obiektów budowlanych od rowów melioracyjnych oraz wód powierzchniowych w odległości zgodnej z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem budowli wodnych związanych z nimi funkcjonalnie.
- 11) zasady realizacji miejsc parkingowych: należy zorganizować nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 12) dopuszcza się przeprowadzanie scaleń i podziałów nieruchomości na następujących zasadach i warunkach:
  - a) przeprowadzony podział nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiałaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących, zgodnie z ich przeznaczeniem,
  - b) przeprowadzony podział powinien uwzględniać zapewnienie dojazdu, w tym wyznaczenia dróg wewnętrznych dla obsługi terenów zabudowy oraz terenów upraw położonych poza granicami opracowania planu,
  - c) minimalna szerokość nowo wydzielanych działek pod drogi wewnętrzne (nie wyznaczone na rysunku planu) służące do obsługi maksymalnie 5 działek budowlanych - 5 m,

- d) *minimalna szerokość nowo wydzielanych działek pod drogi wewnętrzne (nie wyznaczone na rysunku planu) służące do obsługi więcej niż 5 działek budowlanych - 8 m,*
  - e) *dla nieprzelotowych dróg wewnętrznych (nie wyznaczonych na rysunku planu) przeprowadzony podział winien uwzględniać wykonanie placu do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m, w przypadku gdy droga wewnętrzna (nie wyznaczona na rysunku planu) pełni rolę drogi pożarowej plac do zawracania winien mieć wymiary zgodnie z odpowiednimi przepisami odrębnymi,*
  - f) *minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę zagrodową - 1000 m<sup>2</sup>,*
  - g) *minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy zagrodowej - 20 m,*
  - h) *kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej drogę, których będą obsługiwane powinien zawierać się w granicach 75° - 90°,*
- 13) *Ustalenia w zakresie ochrony przeciwpożarowej:*
- a) *należy umożliwić dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej;*
  - b) *należy zapewnić zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe;*
2. *Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:*
- 1) *przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna*
  - 2) *przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa towarzysząca (garażowa, gospodarcza);*
  - 3) *przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe,*
  - 4) *dopuszcza się realizację zabudowy usługowej jako towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej i realizacji usług nieuciążliwych pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa tej zabudowy nie będzie przekraczać 50% całkowitej powierzchni użytkowej zabudowy na działce budowlanej;*
  - 5) *dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę konstrukcji dachu, istniejących budynków;*
  - 6) *dopuszcza się w granicach planu sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi.*
  - 7) *nakaz utrzymania istniejących cieków wodnych;*
  - 8) *parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:*
    - a) *nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu:*
      - *25,0 m mierzona od krawędzi jezdni dróg wojewódzkich;*
      - *20,0 m mierzone od krawędzi jezdni dróg powiatowych;*
      - *15,0 m mierzona od krawędzi jezdni dróg gminnych;*
    - b) *zmniejszenie odległości możliwe po uzyskaniu zgody zarządcy drogi;*
  - 9) *wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 60 %,*
  - 10) *minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej – min. 30 %,*
  - 11) *minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,1;*
  - 12) *maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,8;*
  - 13) *maksymalna wysokość zabudowy – mieszkalna lub mieszkanko – usługowa - 12 m, towarzysząca – 6,0 m,*
  - 14) *dachów budynków mieszkalnych i towarzyszących: różnej geometrii o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;*
  - 15) *możliwość przeznaczenia ostatniej kondygnacji budynku mieszkalnego na poddasze użytkowe w tym mieszkalne;*

- 16) *sytuowanie obiektów budowlanych od rowów melioracyjnych oraz wód powierzchniowych w odległości zgodnej z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem budowli wodnych związanych z nimi funkcjonalnie.*
  - 17) *zasady realizacji miejsc parkingowych: należy zorganizować nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;*
  - 18) *dopuszcza się przeprowadzanie scaleń i podziałów nieruchomości na następujących zasadach i warunkach:*
    - a) *przeprowadzony podział nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiałaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących, zgodnie z ich przeznaczeniem,*
    - b) *przeprowadzony podział powinien uwzględniać zapewnienie dojazdu, w tym wyznaczenia dróg wewnętrznych dla obsługi terenów zabudowy oraz terenów upraw położonych poza granicami opracowania planu,*
    - c) *minimalna szerokość nowo wydzielanych działek pod drogi wewnętrzne (nie wyznaczone na rysunku planu) służące do obsługi maksymalnie 5 działek budowlanych - 5 m,*
    - d) *minimalna szerokość nowo wydzielanych działek pod drogi wewnętrzne (nie wyznaczone na rysunku planu) służące do obsługi więcej niż 5 działek budowlanych - 8 m,*
    - e) *dla nieprzelotowych dróg wewnętrznych (nie wyznaczonych na rysunku planu) przeprowadzony podział winien uwzględniać wykonanie placu do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m x 12,5 m, w przypadku gdy droga wewnętrzna (nie wyznaczona na rysunku planu) pełni rolę drogi pożarowej plac do zawracania winien mieć wymiary zgodnie z odpowiednimi przepisami odrębnymi,*
    - f) *minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 600 m<sup>2</sup>,*
    - g) *minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – min. 17 m,*
    - h) *minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – min. 14 m,*
    - i) *kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej drogę, których będą obsługiwane powinien zawierać się w granicach 75° - 90°,*
  - 19) *Ustalenia w zakresie ochrony przeciwpożarowej:*
    - a) *należy umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej;*
    - b) *należy zapewnić zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe;*
3. *Dla terenów zabudowy usługowej, ustala się:*
- 1) *przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;*
  - 2) *przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa towarzysząca funkcji usługowej;*
  - 3) *dopuszcza się w budynkach usługowych funkcji mieszkalnej jako funkcji uzupełniającej pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa nie będzie przekraczać 40% całkowitej powierzchni użytkowej budynku ;*
  - 4) *sytuowanie obiektów budowlanych od rowów melioracyjnych oraz wód powierzchniowych w odległości zgodnej z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem budowli wodnych związanych z nimi funkcjonalnie.*
  - 5) *Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę konstrukcji dachu, istniejących budynków;*
  - 6) *Dopuszcza się w granicach planu sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi.*
  - 7) *parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:*
  - 8) *parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:*
    - a) *nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu:  
- 25,0 m mierzona od krawędzi jezdni dróg wojewódzkich;*

- 20,0 m mierzone od krawędzi jezdni dróg powiatowych;
  - 15,0 m mierzona od krawędzi jezdni dróg gminnych;
- b) zmniejszenie odległości możliwe po uzyskaniu zgody zarządcy drogi;
- 9) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 70 %,
- 10) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej – min. 20 %,
- 11) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,1,
- 12) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 1,0,
- 13) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
- 14) maksymalna wysokość budynków towarzyszących – 6 m
- 15) dachów budynków usługowych i towarzyszących: różnej geometrii o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 16) zasady realizacji miejsc parkingowych:
- a) na terenach zabudowy usługowej należy zorganizować nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
  - b) na terenach opracowania planu przewiduje się możliwość organizacji miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.
- 17) dopuszcza się przeprowadzanie scaleń i podziałów nieruchomości na następujących zasadach i warunkach:
- a) przeprowadzony podział nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiałaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących, zgodnie z ich przeznaczeniem,
  - b) przeprowadzony podział powinien uwzględniać zapewnienie dojazdu, w tym wyznaczenia dróg wewnętrznych dla obsługi terenów zabudowy oraz terenów upraw położonych poza granicami opracowania planu,
  - c) minimalna szerokość nowo wydzielanych działek pod drogi wewnętrzne - 8 m,
  - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej – min. 800 m<sup>2</sup>,
  - e) kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej drogę, których będą obsługiwane powinien zawierać się w granicach 75° - 90°,
- 18) Ustalenia w zakresie ochrony przeciwpożarowej:
- a) należy umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej;
  - b) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe;
- 3) W § 12 ust. 18 w brzmieniu: „18. Dla terenów oznaczonych symbolem **B59 MW** ustala się
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa towarzysząca (garażowa, gospodarcza);
  - 3) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe,
  - 4) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej jako towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej i realizacji usług nieuciążliwych pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa tej zabudowy nie będzie przekraczać 50% całkowitej powierzchni użytkowej zabudowy na działce budowlanej;
  - 5) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę konstrukcji dachu, istniejących budynków;

- 6) *dopuszcza się w granicach planu sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi.*
- 7) *parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:*
- a) *nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu:*
    - 25,0 m mierzona od krawędzi jezdni dróg wojewódzkich;
    - 20,0 m mierzone od krawędzi jezdni dróg powiatowych;
    - 15,0 m mierzona od krawędzi jezdni dróg gminnych;
  - b) *zmniejszenie odległości możliwe po uzyskaniu zgody zarządcy drogi;*
- 8) *wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 60 %,*
- 9) *minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej – min. 30 %,*
- 10) *minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,1;*
- 11) *maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,8 dla zabudowy jednorodzinnej, 1,2 – dla zabudowy wielorodzinnej;*
- 12) *maksymalna wysokość zabudowy – mieszkalna lub mieszkalno – usługowa - 12 m, towarzysząca – 6,0 m,*
- 13) *dachów budynków mieszkalnych i towarzyszących: różnej geometrii o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;*
- 14) *możliwość przeznaczenia ostatniej kondygnacji budynku mieszkalnego na poddasze użytkowe w tym mieszkalne;*
- 15) *zasady realizacji miejsc parkingowych: należy zorganizować nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;*
- 16) *dopuszcza się przeprowadzanie scaleń i podziałów nieruchomości na następujących zasadach i warunkach:*
- a) *przeprowadzony podział nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiałaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących, zgodnie z ich przeznaczeniem,*
  - b) *przeprowadzony podział powinien uwzględniać zapewnienie dojazdu, w tym wyznaczenia dróg wewnętrznych dla obsługi terenów zabudowy,*
  - c) *minimalna szerokość nowo wydzielanych działek pod drogi wewnętrzne (nie wyznaczone na rysunku planu) służące do obsługi maksymalnie 5 działek budowlanych - 5 m,*
  - d) *minimalna szerokość nowo wydzielanych działek pod drogi wewnętrzne (nie wyznaczone na rysunku planu) służące do obsługi więcej niż 5 działek budowlanych - 8 m,*
  - e) *dla nieprzelotowych dróg wewnętrznych (nie wyznaczonych na rysunku planu) przeprowadzony podział winien uwzględniać wykonanie placu do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m, w przypadku gdy droga wewnętrzna (nie wyznaczona na rysunku planu) pełni rolę drogi pożarowej plac do zawracania winien mieć wymiary zgodnie z odpowiednimi przepisami odrębnymi,*
  - f) *minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 600 m<sup>2</sup>,*
  - g) *minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 900 m<sup>2</sup>,*
  - h) *minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – min. 17 m,*
  - i) *minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – min. 14 m,*

j) *kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej drogę, których będą obsługiwane powinien zawierać się w granicach 75° - 90°*,

17) *Ustalenia w zakresie ochrony przeciwpożarowej:*

c) *należy umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej;*

d) *należy zapewnić zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe;*

4) W § 12 ust. 21 po przecinku skreśla się „*stan istniejący – apteka*“.

5) W § 13 ust. 23 po przecinku skreśla się „*stan istniejący – świetlica*“.

6) W § 16 ust. 13 po przecinku skreśla się „*stan istniejący – magazyny zbożowe*“.

7) W § 16 ust. 18 po przecinku skreśla się „*stan istniejący – budynek starej szkoły*“.

8) W § 16 ust. 20 po przecinku skreśla się „*stan istniejący – kuźnia*“.

9) W § 16 ust. 23 po przecinku skreśla się „*stan istniejący – młyn*“.

10) W § 16 ust. 35 w brzmieniu: „*35. Dla terenu oznaczonego symbolem: **F71 RU** ustala się:*

1) *przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych,*

2) *przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa, bazy i składy, obiekty towarzyszące (gospodarcze, garażowe, magazynowe);*

3) *przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna*

4) *dopuszcza się w budynkach usługowych funkcji mieszkalnej jako funkcji uzupełniającej pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa nie będzie przekraczać 40% całkowitej powierzchni użytkowej budynku;*

5) *sytuowanie obiektów budowlanych od rowów melioracyjnych oraz wód powierzchniowych w odległości zgodnej z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem budowli wodnych związanych z nimi funkcjonalnie.*

6) *dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę konstrukcji dachu, istniejących budynków;*

7) *dopuszcza się w granicach planu sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi.*

8) *parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:*

9) *parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:*

a) *nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu:*

- *25,0 m mierzona od krawędzi jezdni dróg wojewódzkich;*

- *20,0 m mierzone od krawędzi jezdni dróg powiatowych;*

- *15,0 m mierzona od krawędzi jezdni dróg gminnych;*

b) *zmniejszenie odległości możliwe po uzyskaniu zgody zarządcy drogi;*

10) *wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 70 %*,

11) *minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej – min. 20 %*,

12) *minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,1*,

13) *maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 1,0*,

14) *maksymalna wysokość zabudowy – 15 m*,

15) *maksymalna wysokość budynków towarzyszących – 6 m*

16) *dachów budynków usługowych i towarzyszących: różnej geometrii o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;*

17) *zasady realizacji miejsc parkingowych:*

- a) na terenach zabudowy produkcyjno - usługowej należy zorganizować nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
- b) przy wprowadzeniu funkcji mieszkaniowej należy zorganizować nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- c) na terenach opracowania planu przewiduje się możliwość organizacji miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.
- 18) dopuszcza się przeprowadzanie scaleń i podziałów nieruchomości na następujących zasadach i warunkach:
- a) przeprowadzony podział nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiałaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących, zgodnie z ich przeznaczeniem,
- b) przeprowadzony podział powinien uwzględniać zapewnienie dojazdu, w tym wyznaczenia dróg wewnętrznych dla obsługi terenów zabudowy oraz terenów upraw położonych poza granicami opracowania planu,
- c) minimalna szerokość nowo wydzielanych działek pod drogi wewnętrzne - 8 m,
- d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej – min. 800 m<sup>2</sup>,
- e) kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej drogę, których będą obsługiwane powinien zawierać się w granicach 75° - 90°,
- 19) ustalenia w zakresie ochrony przeciwpożarowej:
- c) należy umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej;
- d) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe;“
- 11) W § 16 ust. 36 w brzmieniu: „36. Dla terenu oznaczonego symbolem: **F72 RU** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa, bazy i składy, obiekty towarzyszące (gospodarcze, garażowe, magazynowe);
- 3) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- 4) dopuszcza się w budynkach usługowych funkcji mieszkalnej jako funkcji uzupełniającej pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa nie będzie przekraczać 40% całkowitej powierzchni użytkowej budynku;
- 5) sytuowanie obiektów budowlanych od rowów melioracyjnych oraz wód powierzchniowych w odległości zgodnej z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem budowli wodnych związanych z nimi funkcjonalnie.
- 6) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę konstrukcji dachu, istniejących budynków;
- 7) dopuszcza się w granicach planu sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 9) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu:
- 25,0 m mierzona od krawędzi jezdni dróg wojewódzkich;
  - 20,0 m mierzone od krawędzi jezdni dróg powiatowych;
  - 15,0 m mierzona od krawędzi jezdni dróg gminnych;
- b) zmniejszenie odległości możliwe po uzyskaniu zgody zarządcy drogi;
- 10) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 70 %,

- 11) *minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej – min. 20 %,*
  - 12) *minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,1,*
  - 13) *maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 1,0,*
  - 14) *maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,*
  - 15) *maksymalna wysokość budynków towarzyszących – 6 m*
  - 16) *dachów budynków usługowych i towarzyszących: różnej geometrii o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;*
  - 17) *zasady realizacji miejsc parkingowych:*
    - a) *na terenach zabudowy produkcyjno - usługowej należy zorganizować nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,*
    - b) *przy wprowadzeniu funkcji mieszkaniowej należy zorganizować nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;*
    - c) *na terenach opracowania planu przewiduje się możliwość organizacji miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.*
  - 18) *dopuszcza się przeprowadzanie scaleń i podziałów nieruchomości na następujących zasadach i warunkach:*
    - a) *przeprowadzony podział nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiałaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących, zgodnie z ich przeznaczeniem,*
    - b) *przeprowadzony podział powinien uwzględniać zapewnienie dojazdu, w tym wyznaczenia dróg wewnętrznych dla obsługi terenów zabudowy oraz terenów upraw położonych poza granicami opracowania planu,*
    - c) *minimalna szerokość nowo wydzielanych działek pod drogi wewnętrzne - 8 m,*
    - d) *minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej – min. 800 m<sup>2</sup>,*
    - e) *kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej drogę, których będą obsługiwane powinien zawierać się w granicach 75° - 90°,*
  - 19) *ustalenia w zakresie ochrony przeciwpożarowej:*
    - a) *należy umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej;*
    - b) *należy zapewnić zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe;“*
2. Załącznikiem do uchwały jest:
- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik Nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania - załącznik Nr 2.
  - 3) dane przestrzenne, o których mowa w rozdziale 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
- o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503, ze zm.) - załącznik nr 3.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Obsza.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Tomasz Wujda**

Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr XXXIX/257/23  
Rady Gminy Obsza  
z dnia 2 lutego 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Obsza**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, ze zm.) Rada Gminy Obsza rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu miejscowego.

W wyznaczonym terminie składania uwag do projektu zmiany planu nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr XXXIX/257/23  
Rady Gminy Obsza  
z dnia 2 lutego 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Obsza, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, ze zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

**§1**

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40), inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zadania własne gminy.

**§ 2**

1. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie będzie odbywać się poprzez:
  - 1) wydatki z budżetu gminy;
  - 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy - w ramach m.in.:
    - a) dotacji unijnych,
    - b) dotacji samorządu województwa,
    - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
    - d) kredytów i pożyczek bankowych,
    - e) innych środków zewnętrznych.
2. Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIX/257/23

Rady Gminy Obsza

z dnia 2 lutego 2023 r.

Zalacznik3.gml

**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**