Elektronicznie podpisany przez:
TOMASZ WUJDA
dnia 3 czerwca 2025 r.

UCHWAŁA NR X/65/25
RADY GMINY OBSZA

z dnia 30 maja 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Babice, Obsza, Wola Obszańska i Zamch

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr XLII/285/23 Rady Gminy Obsza z dnia 29.08.2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Babice, Obsza, Wola Obszańska i Zamch, Rada Gmina Obsza stwierdza, że niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Obsza, przyjętego Uchwałą nr XXXI/137/2001 Rady Gminy Obsza z dnia 28 grudnia 2001 r. oraz zmienionego uchwałami Nr XXIII/85/2008 Rady Gminy Obsza z dnia 20 października 2008 r., Nr V/23/19 Rady Gminy Obsza z dnia 27 lutego 2019 r. oraz Nr XXXV/232/22 Rady Gminy Obsza z dnia 8 września 2022 r.

uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Babice, Obsza, Wola Obszańska i Zamch, zwany dalej planem.

2. Granice obszarów objętych planem określają rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr 1-9 do niniejszej uchwały, a zarazem integralną część uchwały.

3. Każdy z załączników graficznych, o których mowa w ust. 2 przedstawia jednostkę przestrzenną, której numer porządkowy odpowiada numerowi danego załącznika graficznego.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są ponadto:

1) załącznik nr 10 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Obsza o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

2) załącznik nr 11 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Obsza o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;

3) załącznik nr 12 – dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3 cyt. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 1.
Ustalenia wprowadzające

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;

2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą na rysunku planu, rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które w wyniku realizacji ustaleń planu dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;

4) **przeznaczeniu uzupełniającym** –należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które zajmują nie więcej niż 30 % powierzchni terenu;

5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu, poza którą od strony linii rozgraniczającej nie można sytuować budynków a w terenach PEF również naziemnych elementów farmy fotowoltaicznej w postaci paneli, stołów montażowych oraz budowli kubaturowych; dopuszcza się przekroczenie tych linii maksymalnie o 1,5 m najdalej wysuniętą częścią dachu, okapu, rynny, rury

spustowej, gzymsu, parapetu, balkonu, schodów, rampy oraz innych podobnych elementów architektonicznych;

6) **wiacie** – należy przez to rozumieć budowlę w postaci przekrycia (dachu, konstrukcji powłokowej) podpartego słupami lub nadwieszonego niebędącą budynkiem;

7) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12º;

8) **istniejącym budynku** - należy przez to rozumieć istniejący w dniu wejścia w życie planu budynek lub budynek, dla którego wydana została ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenie obowiązujące na dzień wejścia w życie planu;

9) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania związane ze zwiększeniem wartości użytkowej lub technicznej istniejącego obiektu budowlanego lub urządzenia;

10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową nie powodującą hałasu, drgań i zanieczyszczeń powietrza przekraczających obowiązujące normy dla terenów mieszkaniowych oraz terenów zabudowy zagrodowej, a także niegenerującą uciążliwych zapachów, które pogarszałyby standard zamieszkania poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

11) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa poza niniejszą uchwałą, w szczególności przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

2. Definicje umieszczone w ust. 1 należy stosować z uwzględnieniem zapisów zawartych w ustaleniach planu, a także jeżeli z dalszych ustaleń planu nie wynika inaczej.

3. Pozostałe określenia użyte w planie należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 3. 1. Dla obszaru objętego planem ustala się:

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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

9) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu.

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do ustalenia:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, a także krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Rysunek planu zawiera następujące elementy:

1) nazwę planu, określenie skali rysunku w formie liczbowej i liniowej, informację o układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych oraz wskazanie kierunku północy;

2) informację o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;

3) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z oznaczeniem granic obszarów objętych planem miejscowym wraz z legendą zawierającą oznaczenia występujące na tym wyrysie;

4) oznaczenia obowiązujące, będące ustaleniami planu:

a) granice obszarów objętych planem miejscowym,

b) linie rozgraniczające,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy,

d) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania w metrach,

e) granice pasów technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych,

f) granice pasów technologicznych od przebiegu osi projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV,

g) przeznaczenie terenów;

5) oznaczenia obowiązujące wynikające z przepisów odrębnych:

a) strefa wolna od zabudowy od gazociągów kopalnianych (2 m),

b) strefa wolna od zabudowy od odwiertu gazowego zlikwidowanego (5m),

c) obszar ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków,

d) zasięg stanowisk archeologicznych wraz z numerem AZP;

6) oznaczenia informacyjne:

a) odwierty gazowe nieczynne,

b) granice obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 428 Dolina Kopalna Biłgoraj - Lubaczów,

c) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV,

d) przebieg osi projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV,

e) gazociągi kopalniane,

f) cieki,

g) proponowany przebieg linii rozgraniczających poza obszarem opracowania,

h) przebieg linii rozgraniczających, wynikający z uchwał nr XXI/107/04, XXI/108/04, XXIII/88/08. XVIII/109/20, XVIII/110/20 Rady Gminy Obsza,

i) przeznaczenie terenu, wynikające z uchwał nr XXI/107/04, XXI/108/04, XXIII/88/08. XVIII/109/20, XVIII/110/20 Rady Gminy Obsza.

§ 5. 1. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznacza się symbolem cyfrowo-literowym, gdzie:

1) pierwsza cyfra zakończona kropką oznacza numer jednostki przestrzennej;

2) druga cyfra wyróżnia teren spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu w obrębie tej samej jednostki terytorialnej;

3) symbol literowy określa przeznaczenie terenu.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;

2) teren elektrowni słonecznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **PEF;**

3) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;

4) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;

5) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**;

6) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolem **RN;**

7) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **RZM;**

8) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP.**

3. W przypadku zastosowania na danym terenie dwóch lub trzech klas przeznaczenia, wymienione przeznaczenia mogą być realizowane zarówno łącznie jak i zamiennie.

4. Dla każdego z terenów, o których mowa w ust. 2, obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale 2 oraz ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 niniejszej uchwały.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 6. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad ochrony i kształtowania krajobrazu** ustala się:

1) obowiązek lokalizowania nowych budynków na terenach przeznaczonych do zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wskazanymi na rysunku planu;

2) dla budynków istniejących:

a) znajdujących się częściowo między linią rozgraniczającą terenu a linią zabudowy, dopuszcza się ich:

- rozbudowę wyłącznie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy,

- remont, przebudowę i nadbudowę,

b) zlokalizowanych w całości poza liniami zabudowy lub których funkcja jest niezgodna z ustaleniami planu, dopuszczenie:

- remontu i przebudowy,

- wykonywania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa, bez prawa do rozbudowy,

c) dopuszcza się nadbudowę i rozbudowę istniejących obiektów znajdujących się w granicy działki, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu,

d) dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości, dla budynków wyższych niż określono w ustaleniach tekstu planu, w przypadku ich remontu, przebudowy lub rozbudowy,

e) dopuszcza się zachowanie istniejącego układu połaci dachowych oraz geometrii dachu w przypadku remontu, przebudowy lub rozbudowy;

3) maksymalną wysokość zabudowy w odniesieniu do obiektów budowlanych niebędących budynkami:

a) dla wiat i altan: 5 m,

b) dla obiektów pozostałych: 15 m;

4) ustalenia pkt 3 nie dotyczą obiektów budowlanych łączności publicznej realizowanych w oparciu o przepisy odrębne;

5) położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, należy ustalić poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę;

6) dopuszczenie sytuowania budynku na działce budowlanej w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy tej działki przy uzupełnieniu istniejącej zabudowy lub trudnych uwarunkowaniach wynikających z rozwiązań przestrzennych przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu;

7) nakaz stosowania zasad uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;

8) dopuszczenie możliwości lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni innych niż biogazownie rolnicze, na terenach:

a) **PEF**,

b) **MN,** w postaci:

- wolnostojących urządzeń o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 500 kW,

- urządzeń innych niż wolnostojące,

c) innych niż wymieniono w lit. a i b, na których plan dopuszcza w ustaleniach szczegółowych urządzenia infrastruktury technicznej, w postaci:

- wolnostojących urządzeń o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 500 kW, z wyłączeniem urządzeń realizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klasy I-III,

- urządzeń innych niż wolnostojące.

§ 7. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w tym zasad kształtowania krajobrazu** ustala się:

1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:

a) terenów oznaczonych symbolem **PEF,**

b) inwestycji celu publicznego, w szczególności inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w tym komunikacji drogowej;

3) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

4) ochronę wód podziemnych i powierzchniowych, w tym ze względu na położenie obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 428 Dolina Kopalna Biłgoraj-Lubaczów poprzez:

a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód bez zaprojektowania i wykonania odpowiednich zabezpieczeń,

b) obowiązek stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska przy realizacji nowych inwestycji;

5) obowiązek stosowania standardów akustycznych w zakresie ochrony przed hałasem, określonych przepisami odrębnymi:

a) dla terenów oznaczonych symbolem **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dla terenów oznaczonych symbolami **RZM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

6) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;

7) zasady ochrony rowów melioracyjnych:

a) nakazuje się zachowanie przebiegu, ciągłości i drożności systemu rowów melioracyjnych, przebiegających przez obszar objęty planem miejscowym, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się przebudowę, likwidację, przekrycie, zmianę przebiegu rowów i rowów melioracyjnych na warunkach przepisów odrębnych,

c) nakazuje się zapewnienie dostępu do rowów melioracyjnych dla służb eksploatacyjnych;

8) zakaz realizacji ogrodzeń w odległości 1,5 m od skarp brzegowych rzek i rowów melioracyjnych;

9) zakaz realizacji budynków w odległości mniejszej niż 5 m od skarp brzegowych rowów melioracyjnych oraz w odległości wyznaczonej nieprzekraczalną linią zabudowy od rzek.

§ 8. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** ustala się:

1) obowiązek ochrony założenia dworsko-ogrodowego w Zamchu ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

2) dla obiektu ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, o którym mowa w ust. 1 nakaz ochrony i rewaloryzacji istniejącej zieleni zabytkowej i elementów kompozycji parku, w tym stawu;

3) w obrębie stanowisk archeologicznych obowiązek prowadzenia prac ziemnych, a także realizacji zamierzeń inwestycyjnych, którym towarzyszą prace ziemne oraz przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu przy zachowaniu procedur wynikających z przepisów odrębnych.

§ 9. W **zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów** ustala się dla terenów **5.1RZM**, **5.2RZM**, **5.1PEF**, **5.1KR**, **5.2KR**, **6.2RZM**, **6.3RZM**, **6.4RZM**, **6.5RZM**, **6.6RZM, 6.7RZM**, **6.8RZM, 6.9RZM, 6.1RN, 6.1KDD, 6.1KDD, 6.2KDD, 6.3KDD, 6.4KDD, 6.5KDD, 6.2KR**, **6.3KR 6.4KR, 6.5KR, 8.1MN**, **8.1RZM**, **8.3RZM**, **8.6RZM**, **8.1PEF**, **8.1KDD**, **8.2KDD, 8.1RN**, **8.3RN**, **9.1RZM**, **9.1RN, 9.1KR**, objętych ustaleniami planu, w celu ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 428 Dolina Kopalna Biłgoraj-Lubaczów:

1) zakazy i obowiązki, o których mowa w §7 pkt. 1-4;

2) obowiązek zachowania wymogów ochronnych wynikających z przepisów odrębnych.

§ 10. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy** ustala się:

1) zachowanie stref wolnych od zabudowy od gazociągów kopalnianych (2 m) od których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi oraz parametrami ustalonymi u operatora gazociągów;

2) zachowanie stref wolnych od zabudowy od odwiertu gazowego zlikwidowanego: 5 m;

3) w granicach pasów technologicznych od przebiegu osi projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV obejmujących pas szerokości 36 m (po 18 m na każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej), ustala się:

   a) obowiązek przestrzegania szczególnych warunków prowadzenia prac budowlanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,

   b) obowiązek lokalizowania obiektów budowlanych względem projektowanej infrastruktury elektroenergetycznej zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych,

   c) nowe instalacje fotowoltaiczne należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 11 m od przebiegu osi projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV,

   d) zakaz lokalizowania nowych budynków przeznaczonych na pobyt stały ludzi,

   e) zakaz sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m;

4) w granicach pasów technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV obejmujących pas szerokości 14 m (po 7 m na każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej), ustala się:

   a) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) zakaz realizacji instalacji fotowoltaicznych;

5) granice pasów technologicznych, o których mowa w pkt 3 i 4, związane są ściśle z przebiegiem linii elektroenergetycznej; w przypadku likwidacji lub skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych wymogów wymienionych w pkt 3 i 4 nie stosuje się.

§ 11. 1. W zakresie **zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym** ustala się:

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN**:

a) minimalną powierzchnię działki: 800 m²,

b) minimalną szerokość frontu działki: 18 m;

2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **PEF**:

a) minimalną powierzchnię działki: 1000 m²,

b) minimalną szerokość frontu działki: 20 m;

3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZP**:

a) minimalną powierzchnię działki: 200 m²,

b) minimalną szerokość frontu działki: 5 m;

4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego dla wszystkich terenów, o których mowa w pkt 1-3: od 45° do 135°.

2. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do działek wydzielanych na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym komunikacji drogowej.

3. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 12. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji drogowej oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji** ustala się:

1) powiązanie obszaru objętego ustaleniami planu z układem zewnętrznym oraz obsługę komunikacyjną tych obszarów:

a) dla terenu oznaczonego symbolem 1.1RZM poprzez drogę gminną położoną na działce nr 2285, poza obszarem objętym planem,

b) dla terenów oznaczonych symbolem 1.2RZM poprzez drogę wojewódzką 849, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1.1KDZ,

c) dla terenów oznaczonych symbolem 1.3RZM poprzez drogę wojewódzką 849, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1.1KDZ oraz drogę gminną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1.1KDD,

d) dla terenu oznaczonego symbolem 2.1RZM poprzez drogę gminną 115167L, oznaczoną na rysunku planu symbolem 2.1KDD,

e) dla terenu oznaczonego symbolem 2.2RZM poprzez drogę gminną 115167L, znajdującą się poza obszarem objętym planem oraz częściowo znajdującą się w granicach planu, oznaczoną na rysunku planu symbolem 2.1KDD,

f) dla terenu oznaczonego symbolem 2.3RZM poprzez drogę powiatową nr 2957L, oznaczoną na rysunku planu symbolem 2.1KDZ,

g) dla terenu oznaczonego symbolem 3.1RZM poprzez drogę gminną 109556L, znajdującą się poza obszarem objętym planem oraz częściowo znajdującą się w granicach planu, oznaczoną na rysunku planu symbolem 3.1KDD,

h) dla terenów oznaczonych symbolami 3.2RZM i 3.3RZM poprzez drogę gminną 109555L, znajdującą się poza obszarem objętym planem oraz częściowo znajdującą się w granicach planu, oznaczoną na rysunku planu symbolem 3.2KDD,

i) dla terenu oznaczonego symbolem 4.1RZM poprzez drogę wojewódzką 863, położoną poza obszarem objętym planem oraz poprzez drogę publiczną klasy dojazdowej, oznaczoną na rysunku planu symbolem 4.1KDD,

j) dla terenów oznaczonych symbolami 5.1PEF i 5.2PEF poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 5.1KR,

k) dla terenów oznaczonych symbolami 5.1RZM i 5.2RZM poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 5.2KR,

l) dla terenów oznaczonych symbolami 6.1RZM, 6.2RZM, 6.3RZM, 6.4RZM, 6.6RZM, 6.7RZM, 6.8RZM poprzez drogę gminną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 6.1KDD,

m) dla terenu oznaczonego symbolem 6.5RZM, poprzez drogę gminną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 6.1KDD oraz przez drogę powiatową 2954L, poza obszarem objętym planem, poza obszarem objętym planem,

n) dla terenu oznaczonego symbolem 6.9RZM, poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 6.5KR,

o) dla terenu oznaczonego symbolem 7.1PEF, poprzez drogę wojewódzką 863 oraz drogę gminną położoną na działce nr 1971, poza obszarem objętym planem,

p) dla obszaru oznaczonego symbolem 8.1MN, poprzez drogę gminną 115174L, znajdującą się poza obszarem objętym planem oraz częściowo znajdującą się w granicach planu, oznaczoną na rysunku planu symbolem 8.2KDD oraz poprzez drogę gminną 109558L, położoną poza obszarem opracowania,

q) dla obszaru oznaczonego symbolem 8.1PEF, poprzez drogę gminną położoną na działce nr 1852, poza obszarem objętym planem,

r) dla obszaru oznaczonego symbolem 8.1RZM, poprzez drogę gminną położoną na działce nr 1939, poza obszarem objętym planem,

s) dla obszarów oznaczonych symbolami 8.2RZM i 8.3RZM, poprzez drogę gminną 115172L, oznaczoną na rysunku planu symbolem 8.1KDD oraz poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 8.1KR,

t) dla obszarów oznaczonych symbolami 8.4RZM, 8.5RZM i 8.6RZM, poprzez drogę gminną 115172L, oznaczoną na rysunku planu symbolem 8.1KDD oraz poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 8.2KR,

u) dla obszaru oznaczonego symbolem 9.1RZM, poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 9.1KR;

2) dopuszczenie zachowania istniejących terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, dróg polnych i dojazdów do działek niewyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

3) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania, przy uwzględnieniu następujących minimalnych wskaźników:

a) 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny,

b) 1 stanowisko postojowe na 1 budynek rekreacji indywidualnej,

c) 1 stanowisko postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług,

d) 1 stanowisko postojowe dla samochodu osobowego na 3 zatrudnionych dla obiektów produkcyjnych,

e) dla obiektów, o których mowa w lit. b - d w przypadku wyznaczenia stanowisk postojowych w liczbie większej niż 20, co najmniej 5%, lecz nie mniej niż jedno z tych stanowisk, przeznacza się dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

4) realizację stanowisk postojowych, o których mowa w pkt 4, jako nadziemne, w tym w garażach lub pod wiatą, lub podziemne;

5) możliwość tworzenia nowych dróg wewnętrznych przy spełnieniu następujących warunków:

a) szerokość drogi nie może być mniejsza niż:

- 5 m – jeżeli droga ma obsługiwać do 4 działek budowlanych,

- 6 m – jeżeli droga ma obsługiwać więcej niż 4 lecz nie więcej niż 6 działek budowlanych,

- 8 m – jeżeli droga ma obsługiwać więcej niż 6 działek budowlanych,

b) obowiązek włączenia drogi do istniejącego układu dróg publicznych, a w przypadku, gdy z uwagi na istniejące uwarunkowania włączenie obustronne do istniejącego układu dróg publicznych nie jest możliwe oraz droga miałaby obsługiwać więcej niż 4 działki budowlane obowiązek zakończenia drogi placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.

§ 13. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej innych niż drogi** ustala się:

1) zaopatrzenie terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy, w sieci infrastruktury technicznej poprzez istniejące, rozbudowywane oraz nowe zbiorowe systemy uzbrojenia:

a) istniejącą i/lub projektowaną sieć wodociągową z systemem przeciwpożarowym,

b) projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej,

c) projektowaną sieć kanalizacji deszczowej,

d) projektowaną sieć gazową,

e) istniejące i/lub projektowane sieci elektroenergetyczne,

f) projektowane sieci ciepłownicze,

g) istniejące i/lub projektowane sieci telekomunikacyjne;

2) zachowanie i użytkowanie istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę i rozbudowę;

3) dopuszczenie lokalizowania sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych w liniach rozgraniczających dróg, a także na pozostałych terenach, o ile lokalizacja ta zgodna jest z ustaleniami szczegółowymi planu oraz z przepisami odrębnymi;

4) dopuszczenie realizacji urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł na zasadach określonych w §6 pkt 8;

5) w terenach, na których plan dopuszcza w ustaleniach szczegółowych w ramach przeznaczenia uzupełniającego tereny infrastruktury technicznej, dopuszcza się tereny infrastruktury technicznej z wykluczeniem terenów: tłoczni gazu, stacji gazowej, magazynu gazu, stacji paliw płynnych, bazy paliw płynnych, bazy gazu płynnego, oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów, zakładu unieszkodliwiania odpadów, spalarni odpadów, unieszkodliwiania odpadów wydobywczych, punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych, instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych.

2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i/lub projektowanej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy rur Ø 40 mm;

2) dopuszczenie zaopatrzenia ze studni indywidualnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) budowę, rozbudowę, przebudowę istniejącej i/lub projektowanej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych.

3. W zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:

1) odprowadzanie ścieków do istniejącej i/lub projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, o minimalnej średnicy rur Ø 63 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowego zbiornika do gromadzenia nieczystości lub do indywidualnego/lokalnego systemu oczyszczania ścieków na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

4. W zakresie **odprowadzania wód opadowych i/lub roztopowych** ustala się:

1) z terenu powierzchniowo z możliwością odprowadzania do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, o minimalnej średnicy rur Ø 150 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakaz odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej;

3) dopuszczenie retencjonowania wód opadowych i roztopowych oraz odprowadzania ich do wód i do gruntu, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

4) dopuszczenie wykorzystywania wód opadowych i roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe.

5. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:

1) zasilanie z istniejącej i/lub projektowanej sieci gazowej, o minimalnej średnicy rur Ø 32 mm;

2) do czasu realizacji sieci gazowej zaopatrzenie w oparciu o indywidualne rozwiązania, w szczególności butli i zbiorników na gaz płynny;

3) budowę, rozbudowę, przebudowę sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

1) zasilanie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych średniego i niskiego napięcia;

2) rozbudowę, przebudowę, budowę nowych sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszczenie budowy niewskazanych na rysunku planu stacji transformatorowych SN/nN wraz z liniami średniego i niskiego napięcia w ilości wynikających z aktualnych potrzeb;

4) dopuszczenie zaopatrzenia z urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł na zasadach określonych w § 6 pkt 8.

7. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:

1) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ze źródeł indywidualnych/lokalnych z zachowaniem wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszczenie zaopatrzenia z urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł na zasadach określonych w §6 pkt 8.

8. W zakresie **telekomunikacji** ustala się:

1) obsługę w oparciu o istniejącą i/lub projektowaną sieć telekomunikacyjną z możliwością jej rozbudowy i modernizacji z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych;

2) możliwość lokalizowania przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej.

9. W zakresie **gospodarki odpadami** ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 14. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **8.1MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

b) tereny usług, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, oraz z zastrzeżeniem ust. 3,

c) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,

d) tereny komunikacji pieszo-rowerowej,

e) tereny infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §13 ust. 1 pkt 5.

2. Dla terenów, o których mowa w ust 1, **w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu** ustala się:

1) za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1 pkt. 1:

a) istniejącą zabudowę zagrodową z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy oraz realizacji nowych budynków, w celu rozbudowy istniejących zagród,

b) budynki gospodarcze i garaże,

c) zieleń urządzoną,

d) stanowiska postojowe,

e) wiaty i altany,

f) dojścia i dojazdy;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;

5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

7) maksymalną wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków: 9 m;

8) geometrię dachów dla budynków dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 25º do 45º lub płaskie.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu** ustala się, iż realizowane usługi muszą mieścić się w zakresie zdefiniowanych w §2 ust. 1 pkt 10 usług nieuciążliwych.

§ 15. 1. Dla terenów elektrowni słonecznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **5.1PEF, 5.2PEF, 7.1PEF, 8.1PEF**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny elektrowni słonecznej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) tereny gruntów ornych oraz upraw,

c) tereny łąk i pastwisk,

d) tereny infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §13 ust. 1 pkt 5.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust 1, **w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu** ustala się:

1) za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1 pkt 1:

a) realizację stacji transformatorowych oraz infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem elektrowni słonecznej, w tym urządzeń do przetwarzania napięcia stałego na zmienne (np. inwertery, falowniki) i transformatorów do transformacji napięcia, urządzeń zabezpieczających i pomiarowych, magazyny energii,

b) place manewrowe, stanowiska postojowe oraz drogi montażowe i eksploatacyjne,

c) wiaty,

d) budynki związane z obsługą przeznaczenia podstawowego;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

3) powierzchnia zabudowy wszystkich budynków realizowanych na terenie nie może przekroczyć 100 m²;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 3%;

5) maksymalna powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi: 90%;

6) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;

7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,03;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

9) maksymalną wysokość budynków: 7 m.

§ 16. 1. Dla terenów drogi zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.1KDZ, 2.1KDZ** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny drogi zbiorczej;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §13 ust. 1 pkt 5.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie **zasad zagospodarowania** ustala się:

1) za zgodną z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1 pkt 1:

a) zieleń urządzoną,

b) parkingi, stanowiska postojowe;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 17. 1. Dla terenów drogi dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.1KDD, 2.1KDD**, **3.1KDD, 3.2KDD, 4.1KDD**, **6.1KDD, 6.2KDD, 6.3KDD, 6.4KDD, 6.5KDD, 8.1KDD, 8.2KDD** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny drogi dojazdowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §13 ust. 1 pkt 5.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie **zasad zagospodarowania** ustala się:

1) za zgodną z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1 pkt 1:

a) zieleń urządzoną,

b) parkingi, stanowiska postojowe;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 18. 1. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **5.1KR**, **5.2KR**, **6.1KR**, **6.2KR**, **6.3KR**, **6.4KR**, **6.5KR**, **8.1KR**, **8.2KR, 9.1KR** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) tereny komunikacji pieszo-rowerowej,

b) tereny infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §13 ust. 1 pkt 5.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie **zasad zagospodarowania** ustala się:

1) za zgodną z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1 pkt 1:

a) zieleń urządzoną,

b) parkingi, stanowiska postojowe;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19. 1. Dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonych na rysunku planu symbolami **3.1RN, 5.1RN, 6.1RN, 8.1RN, 8.2RN, 8.3RN, 9.1RN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, lokalizowane na gruntach rolnych niestanowiących użytków rolnych klas I-III,

b) tereny infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §13 ust. 1 pkt 5, lokalizowane na gruntach rolnych niestanowiących użytków rolnych klas I-III.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie s**zczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu** ustala się:

1) za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1 pkt 1:

a) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,

b) budowle rolnicze, w tym silosy,

c) zbiorniki wodne, z wyłączeniem gruntów rolnych klas I-III na których dopuszcza się zbiorniki wodne służące wyłącznie dla potrzeb rolnictwa;

2) za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, uznaje się dojścia i dojazdy;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu** ustala się zakaz realizacji budynków.

§ 20. 1. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.1RZM, 1.2RZM, 1.3RZM, 2.1RZM, 2.2RZM, 2.3RZM, 3.1RZM, 3.2RZM, 3.3RZM, 4.1RZM, 5.1RZM, 5.2RZM, 6.1RZM**, **6.2RZM**, **6.3RZM**, **6.4RZM**, **6.5RZM**, **6.6RZM**, **6.7RZM**, **6.8RZM**, **6.9RZM**, **8.1RZM, 8.2RZM, 8.3RZM, 8.4RZM, 8.5RZM, 8.6RZM**, **9.1RZM** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lokalizowane na gruntach rolnych niestanowiących użytków rolnych klas I-III,

b) tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, lokalizowane na gruntach rolnych niestanowiących użytków rolnych klas I-III,

c) tereny usług, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, oraz z zastrzeżeniem ust. 3, lokalizowane na gruntach rolnych niestanowiących użytków rolnych klas I-III,

d) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, lokalizowane na gruntach rolnych niestanowiących użytków rolnych klas I-III,

e) tereny komunikacji pieszo-rowerowej, lokalizowane na gruntach rolnych niestanowiących użytków rolnych klas I-III,

f) tereny infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §13 ust. 1 pkt 5, lokalizowane na gruntach rolnych niestanowiących użytków rolnych klas I-III.

2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy** oraz **wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów**, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1 pkt 1:

a) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,

b) budowle rolnicze, w tym silosy, z wyłączeniem terenu **8.5RZM** na obszarze ujętym w wojewódzkiej ewidencji zabytków,

c) zbiorniki wodne realizowane dla potrzeb rolnictwa;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;

5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) 60% dla terenu oznaczonego symbolem **8.5RZM,**

b) 40% dla pozostałych terenów;

7) maksymalną wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków: 9 m;

8) geometrię dachów dla budynków: dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 25º do 45º lub płaskie.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu** realizowane usługi muszą mieścić się w zakresie zdefiniowanych w §2 ust. 1 pkt 10 usług nieuciążliwych.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w granicach obszaru ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, tj. w terenie **8.5RZM**, obowiązują ustalenia określone w §8.

§ 21. 1. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.1ZP**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) tereny komunikacji pieszo-rowerowej,

b) tereny infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §13 ust. 1 pkt 5.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie **zasad zagospodarowania** ustala się za zgodną z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1 pkt 1: parkingi, stanowiska postojowe;

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, **w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu** ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 95%.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu** ustala się zakaz realizacji budynków;

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 22. Stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu ustala się w wysokości:

1) dla terenu **PEF** – 30%;

2) dla terenu **MN** – 20%

3) dla terenów pozostałych – 0%.

§ 23. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Obsza.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Tomasz Wujda

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY DLA BUDYNKÓW STANOWIĄCYCH OBIEKTY PRZEZNACZONE NA STAŁY POBYT LUDZI
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY DLA BUDYNKÓW STANOWIĄCYCH OBIEKTY NIEPRZEZNACZONE NA STAŁY POBYT LUDZI
- 6 — ZWYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA W METRACH
- GRANICE PASÓW TECHNOLOGICZNYCH OD NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- KDZ — TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- KDD — TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- RZM — TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

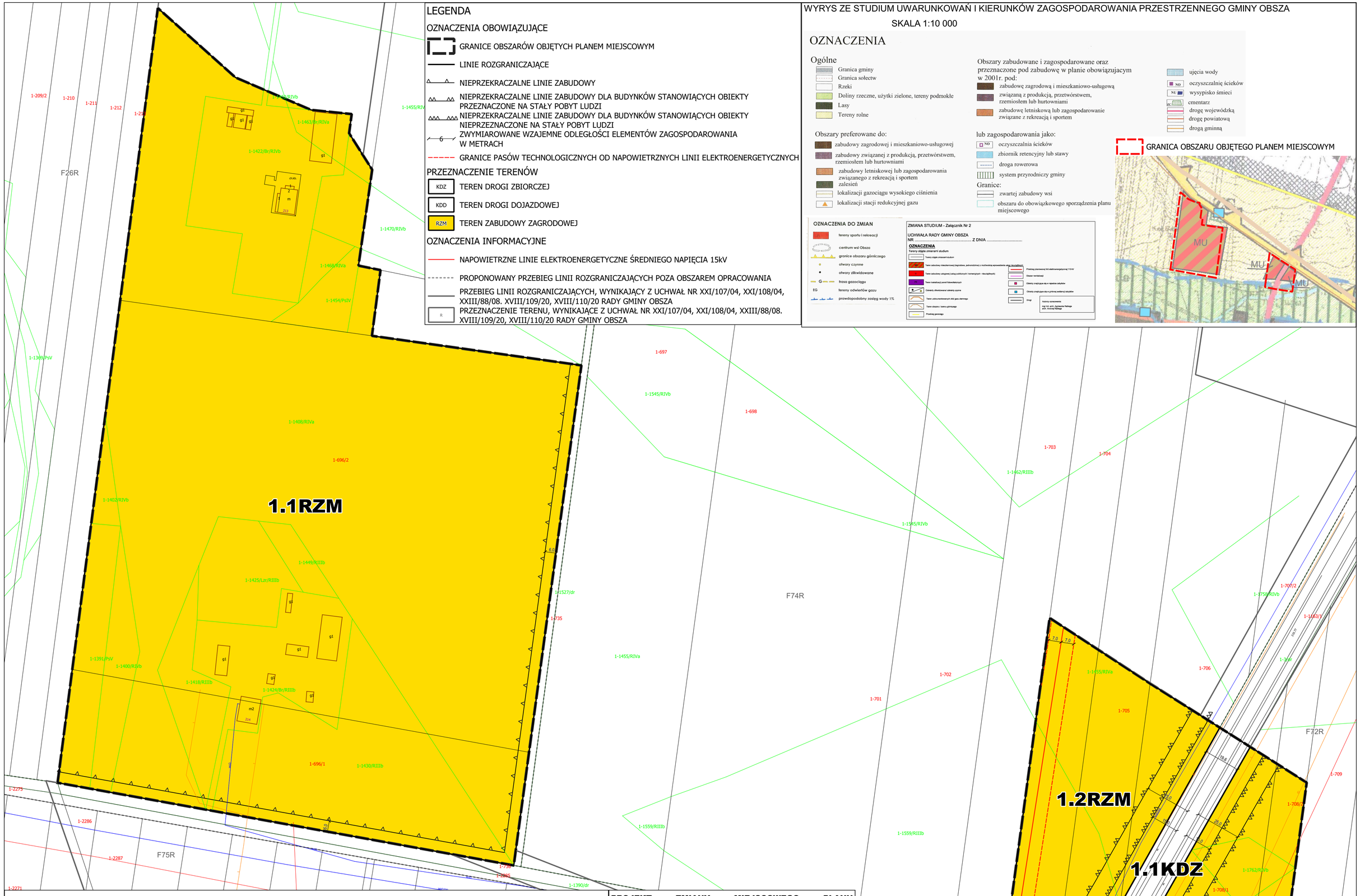
OZNACZENIA INFORMACYJNE

- NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
- PROPONOWANY PRZEBIEG LINII ROZGRANICZAJĄCYCH POZA OBSZAREM OPRACOWANIA
- PRZEBIEG LINII ROZGRANICZAJĄCYCH, WYNIKAJĄCY Z UCHWAŁ NR XXI/107/04, XXI/108/04, XXIII/88/08. XVIII/109/20, XVIII/110/20 RADY GMINY OBSZA
- R — PRZEZNACZENIE TERENU, WYNIKAJĄCE Z UCHWAŁ NR XXI/107/04, XXI/108/04, XXIII/88/08. XVIII/109/20, XVIII/110/20 RADY GMINY OBSZA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OBSZA

SKALA 1:10 000

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI BABICE, OBSZA, WOLA OBSZAŃSKA I ZAMCH

SKALA 1:1000

Załącznik nr 1 do uchwały nr X/65/25
Rady Gminy Obsza z dnia 30 maja 2025 r.

0 50 100 150 200 m

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PL-2000 (STREFA VIII) - EPSG: 2179

PROJEKT ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU SPORZĄDZONY NA KOPIACH MAPY PRZYJĘTEJ DO ZASOBÓW POWIATOWEGO OŚRODKA DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ STAROSTWA POWIATOWEGO W BIŁGORAJU (NR LICENCJI GN.6642.1817.2023 0602 P)

ZESPÓŁ AUTORSKI

mgr Krzysztof Parszewski - główny projektant
inż. Kamil Przepióra

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI BABICE, OBSZA, WOLA OBSZAŃSKA I ZAMCH

SKALA 1:1000

Załącznik nr 2 do uchwały nr X/65/25
Rady Gminy Obsza z dnia 30 maja 2025 r.

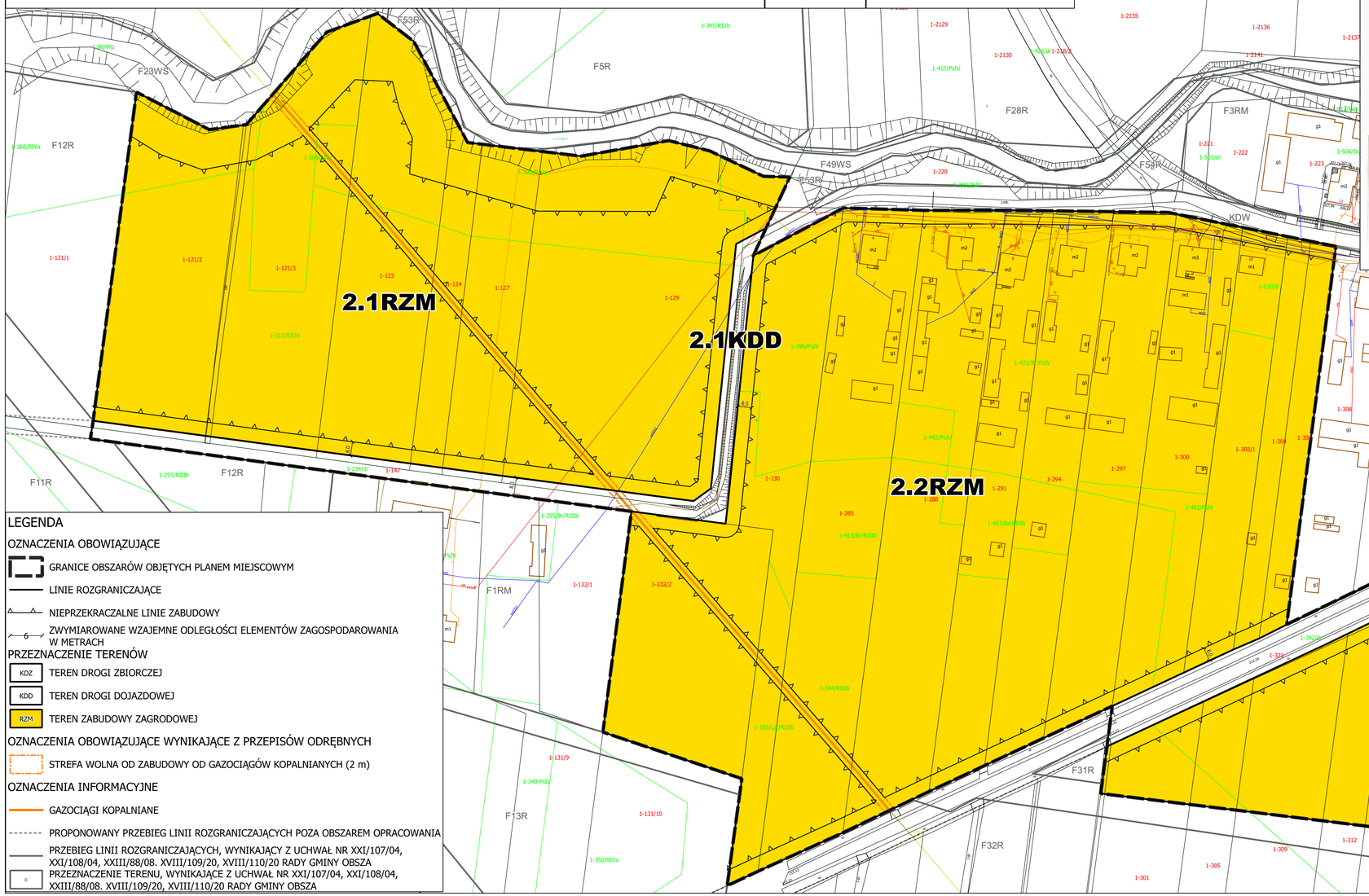
0 50 100 150 200 m

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PL-2000 (STREFA VIII) - EPSG: 2179

PROJEKT ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU SPORZĄDZONY NA KOPIACH MAPY PRZYJĘTEJ DO ZASOBÓW POWIATOWEGO OŚRODKA DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ STAROSTWA POWIATOWEGO W BIŁGORAJU (NR LICENCJI GN.6642.1817.2023.0602.P)

ZESPÓŁ AUTORSKI

mgr Krzysztof Parszewski - główny projektant
inż. Kamil Przepióra



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OBSZA

SKALA 1:10 000

OZNACZENIA

Ogólne
- Granica gminy
- Granica sołectw
- Rzeki
- Doliny rzeczne, użytki zielone, tereny podmokłe
- Lasy
- Tereny rolne

Obszary preferowane do:
- zabudowy zagrodowej i mieszkaniowo-usługowej
- zabudowy związanej z produkcją, przetwórstwem, rzemiosłem lub hurtowniami
- zabudowy letniskowej lub zagospodarowania związanego z rekreacją i sportem
- zalesień
- lokalizacji gazociągu wysokiego ciśnienia
- lokalizacji stacji redukcyjnej gazu

Obszary zabudowane i zagospodarowane oraz przeznaczone pod zabudowę w planie obowiązującym w 2001r. pod:
- zabudowę zagrodową i mieszkaniowo-usługową
- związaną z produkcją, przetwórstwem, rzemiosłem lub hurtowniami
- zabudowę letniskową lub zagospodarowanie związane z rekreacją i sportem

lub zagospodarowania jako:
- NO oczyszczalnia ścieków
- zbiornik retencyjny lub stawy
- droga rowerowa
- system przyrodniczy gminy

Granice:
- zwartej zabudowy wsi
- obszaru do obowiązkowego sporządzenia planu miejscowego

- ujęcia wody
- NO oczyszczalnię ścieków
- NU wysypisko śmieci
- cm cmentarz
- drogę wojewódzką
- drogę powiatową
- drogą gminną

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM



OZNACZENIA DO ZMIAN
- tereny sportu i rekreacji
- centrum wsi Obsza
- granice obszaru górniczego
- otwory czynne
- otwory zlikwidowane
- G trasa gazociągu
- EG tereny odwiertów gazu
- prawdopodobny zasięg wody 1%

ZMIANA STUDIUM - Załącznik Nr 2
UCHWAŁA RADY GMINY OBSZA
NR ..... Z DNIA .....

OZNACZENIA
Tereny objęte zmianami studium
- Tereny objęte zmianami studium
- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością wyposażenia w usługi towarzyszące
- Teren zabudowy usługowej (usług publicznych i komercyjnych – nieuciążliwych)
- Teren rekreacji przed kilometrażem
- Zalesiały obwiązkowo zalesiały ujęcie
- Teren zdecyzowanych prac gazu ziemnego
- Teren otwarty – teren przyrodniczy
- Pozostały pozostały
- Przebieg planowany linii elektroenergetycznej 110 kV
- Obszar rewitalizacji
- Obszary znajdujące się w rejestrze zabytków
- Obszary znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków
- Drogi
- Autostrada ograniczenia
- drogi wg. arch. Agnieszka Hadziego arch. Andrzej Hadziego

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- 6 ZWYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA W METRACH

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- KDZ TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- RZM TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- STREFA WOLNA OD ZABUDOWY OD GAZOCIĄGÓW KOPALNIANYCH (2 m)

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- GAZOCIĄGI KOPALNIANE
- PROPONOWANY PRZEBIEG LINII ROZGRANICZAJĄCYCH POZA OBSZAREM OPRACOWANIA
- PRZEBIEG LINII ROZGRANICZAJĄCYCH, WYNIKAJĄCY Z UCHWAŁ NR XXI/107/04, XXI/108/04, XXIII/88/08. XVIII/109/20, XVIII/110/20 RADY GMINY OBSZA
- R PRZEZNACZENIE TERENU, WYNIKAJĄCE Z UCHWAŁ NR XXI/107/04, XXI/108/04, XXIII/88/08. XVIII/109/20, XVIII/110/20 RADY GMINY OBSZA

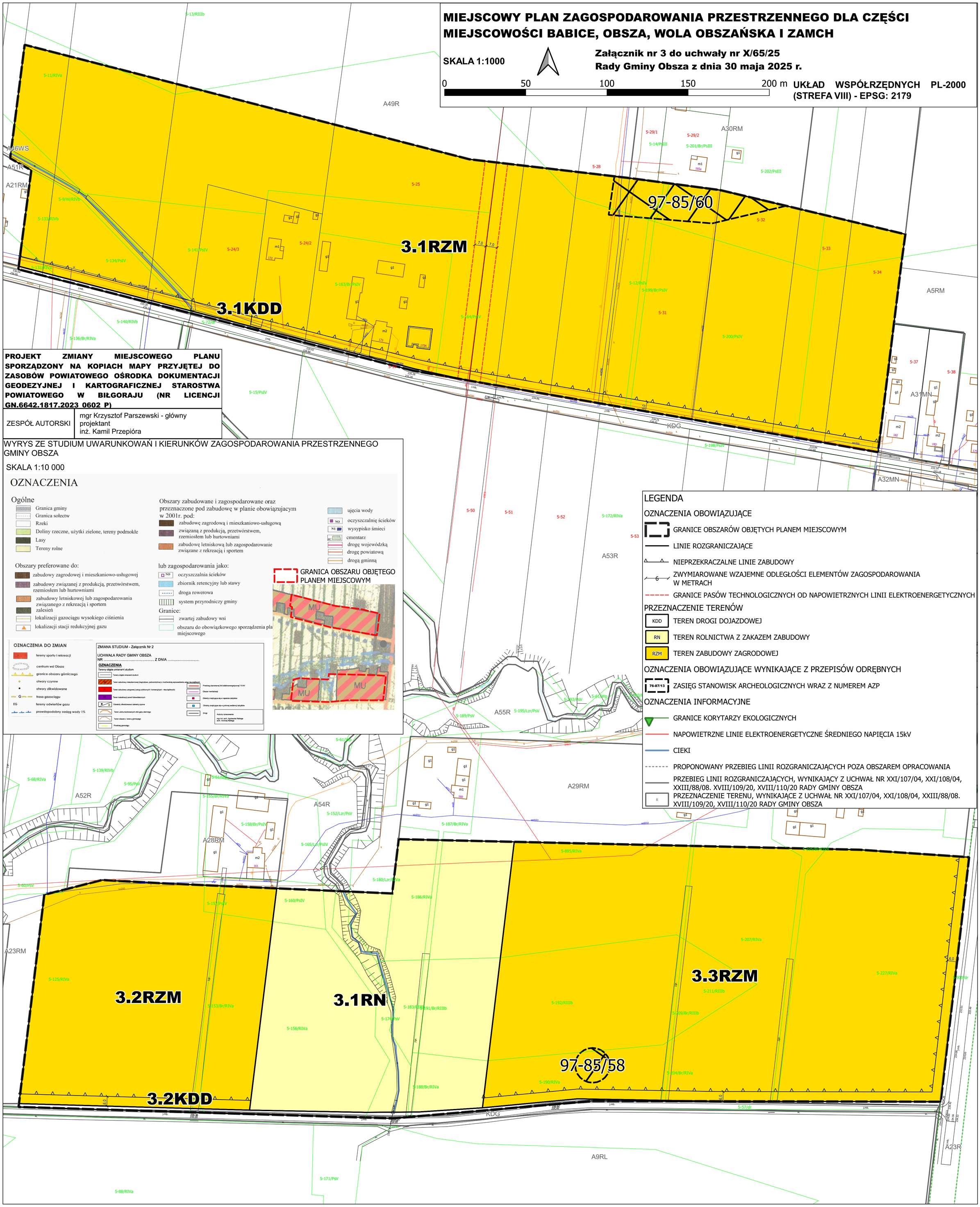
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI BABICE, OBSZA, WOLA OBSZAŃSKA I ZAMCH

SKALA 1:1000

Załącznik nr 3 do uchwały nr X/65/25
Rady Gminy Obsza z dnia 30 maja 2025 r.

0 50 100 150 200 m

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PL-2000 (STREFA VIII) - EPSG: 2179



PROJEKT ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU SPORZĄDZONY NA KOPIACH MAPY PRZYJĘTEJ DO ZASOBÓW POWIATOWEGO OŚRODKA DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ STAROSTWA POWIATOWEGO W BIŁGORAJU (NR LICENCJI GN.6642.1817.2023_0602_P)

ZESPÓŁ AUTORSKI	mgr Krzysztof Parszewski - główny projektant inż. Kamil Przepióra

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OBSZA

SKALA 1:10 000

OZNACZENIA

Ogólne

- Granica gminy
- Granica sołectw
- Rzeki
- Doliny rzeczne, użytki zielone, tereny podmokłe
- Lasy
- Tereny rolne

Obszary preferowane do:

- zabudowy zagrodowej i mieszkaniowo-usługowej
- zabudowy związanej z produkcją, przetwórstwem, rzemiosłem lub hurtowniami
- zabudowy letniskowej lub zagospodarowania związanego z rekreacją i sportem
- zalesień
- lokalizacji gazociągu wysokiego ciśnienia
- lokalizacji stacji redukcyjnej gazu

Obszary zabudowane i zagospodarowane oraz przeznaczone pod zabudowę w planie obowiązującym w 2001r. pod:

- zabudowę zagrodową i mieszkaniowo-usługową
- związaną z produkcją, przetwórstwem, rzemiosłem lub hurtowniami
- zabudowę letniskową lub zagospodarowanie związane z rekreacją i sportem

lub zagospodarowania jako:

- NO oczyszczalnia ścieków
- zbiornik retencyjny lub stawy
- droga rowerowa
- system przyrodniczy gminy

Granice:

- zwartej zabudowy wsi
- obszaru do obowiązkowego sporządzenia pla miejscowego

- ujęcia wody
- NO oczyszczalnię ścieków
- NU wysypisko śmieci
- cmentarz
- drogę wojewódzką
- drogę powiatową
- drogą gminną

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

OZNACZENIA DO ZMIAN

- US tereny sportu i rekreacji
- centrum wsi Obsza
- granice obszaru górniczego
- otwory czynne
- otwory zlikwidowane
- G trasa gazociągu
- EG tereny odwiertów gazu
- prawdopodobny zasięg wody 1%

ZMIANA STUDIUM - Załącznik Nr 2

UCHWAŁA RADY GMINY OBSZA
NR ..... Z DNIA .....

OZNACZENIA

Tereny objęte zmianami studium

- Tereny objęte zmianami studium
- Teren zabudowy mieszkaniowej (zagrodowa, jednorodzinna) z możliwością wprowadzenia usług nieuciążliwych
- Teren zabudowy usługowej (usług publicznych i komercyjnych - nieuciążliwych)
- Teren lokalizacji paneli fotowoltaicznych
- Odwarty zlikwidowane/ odwarty czynne
- Teren udokumentowanych złóż gazu ziemnego
- Teren obszaru i terenu górniczego
- Przebieg gazociągu
- Przesiąg planowanej linii elektroenergetycznej 110 kV
- Obszar rewitalizacji
- Obiekty znajdujące się w rejestrze zabytków
- Obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków
- Drogi

Autorzy opracowania:
mgr inż. arch. Agnieszka Rabiega
arch. Andrzej Rabiega

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- 6 ZWYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA W METRACH
- GRANICE PASÓW TECHNOLOGICZNYCH OD NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- RN TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- RZM TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- 76-87/13 ZASIĘG STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH WRAZ Z NUMEREM AZP

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- GRANICE KORYTARZY EKOLOGICZNYCH
- NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
- CIEKI
- PROPONOWANY PRZEBIEG LINII ROZGRANICZAJĄCYCH POZA OBSZAREM OPRACOWANIA
- PRZEBIEG LINII ROZGRANICZAJĄCYCH, WYNIKAJĄCY Z UCHWAŁ NR XXI/107/04, XXI/108/04, XXIII/88/08. XVIII/109/20, XVIII/110/20 RADY GMINY OBSZA
- R PRZEZNACZENIE TERENU, WYNIKAJĄCE Z UCHWAŁ NR XXI/107/04, XXI/108/04, XXIII/88/08. XVIII/109/20, XVIII/110/20 RADY GMINY OBSZA

PROJEKT ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU SPORZĄDZONY NA KOPIACH MAPY PRZYJĘTEJ DO ZASOBÓW POWIATOWEGO OŚRODKA DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ STAROSTWA POWIATOWEGO W BIŁGORAJU (NR LICENCJI GN.6642.1817.2023_0602_P)

ZESPÓŁ AUTORSKI	mgr Krzysztof Parszewski - główny projektant inż. Kamil Przepióra

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI BABICE, OBSZA, WOLA OBSZAŃSKA I ZAMCH

Załącznik nr 4 do uchwały nr X/65/25
Rady Gminy Obsza z dnia 30 maja 2025 r.

SKALA 1:1000

0 50 100 150 200 m

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PL-2000 (STREFA VIII) - EPSG: 2179



LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY DLA BUDYNKÓW STANOWIĄCYCH OBIEKTY PRZEZNACZONE NA STAŁY POBYT LUDZI
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY DLA BUDYNKÓW STANOWIĄCYCH OBIEKTY NIEPRZEZNACZONE NA STAŁY POBYT LUDZI
- 6 — ZWYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA W METRACH
- GRANICE PASÓW TECHNOLOGICZNYCH OD NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- KDD — TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- RZM — TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- ZP — TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE WYNIKAJĄCE ZPRZEPISÓW ODRĘBNYCH

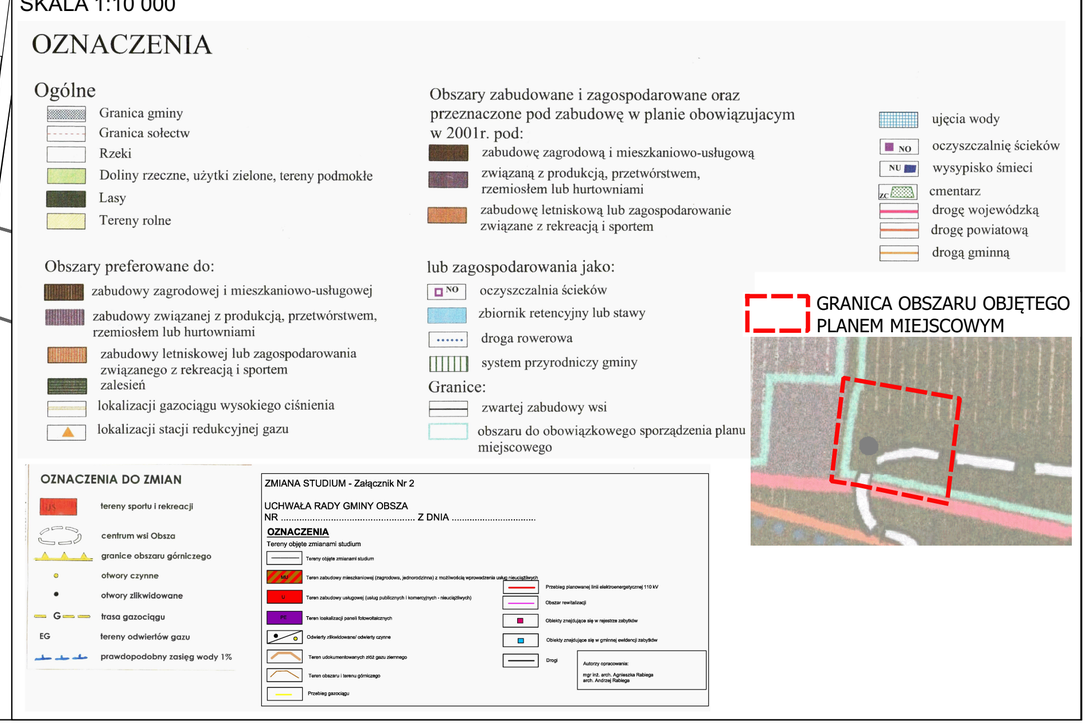
- STREFA WOLNA OD ZABUDOWY OD ODWIERTU GAZOWEGO ZLIKWIDOWANEGO (5m)

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- ODWIERTY GAZOWE NIECZYNNE
- NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
- PRZEBIEG LINII ROZGRANICZAJĄCYCH, WYNIKAJĄCY Z UCHWAŁ NR XXI/107/04, XXI/108/04, XXIII/88/08. XVIII/109/20, XVIII/110/20 RADY GMINY OBSZA
- R — PRZEZNACZENIE TERENU, WYNIKAJĄCE Z UCHWAŁ NR XXI/107/04, XXI/108/04, XXIII/88/08. XVIII/109/20, XVIII/110/20 RADY GMINY OBSZA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OBSZA

SKALA 1:10 000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI BABICE, OBSZA, WOLA OBSZAŃSKA I ZAMCH

SKALA 1:1000

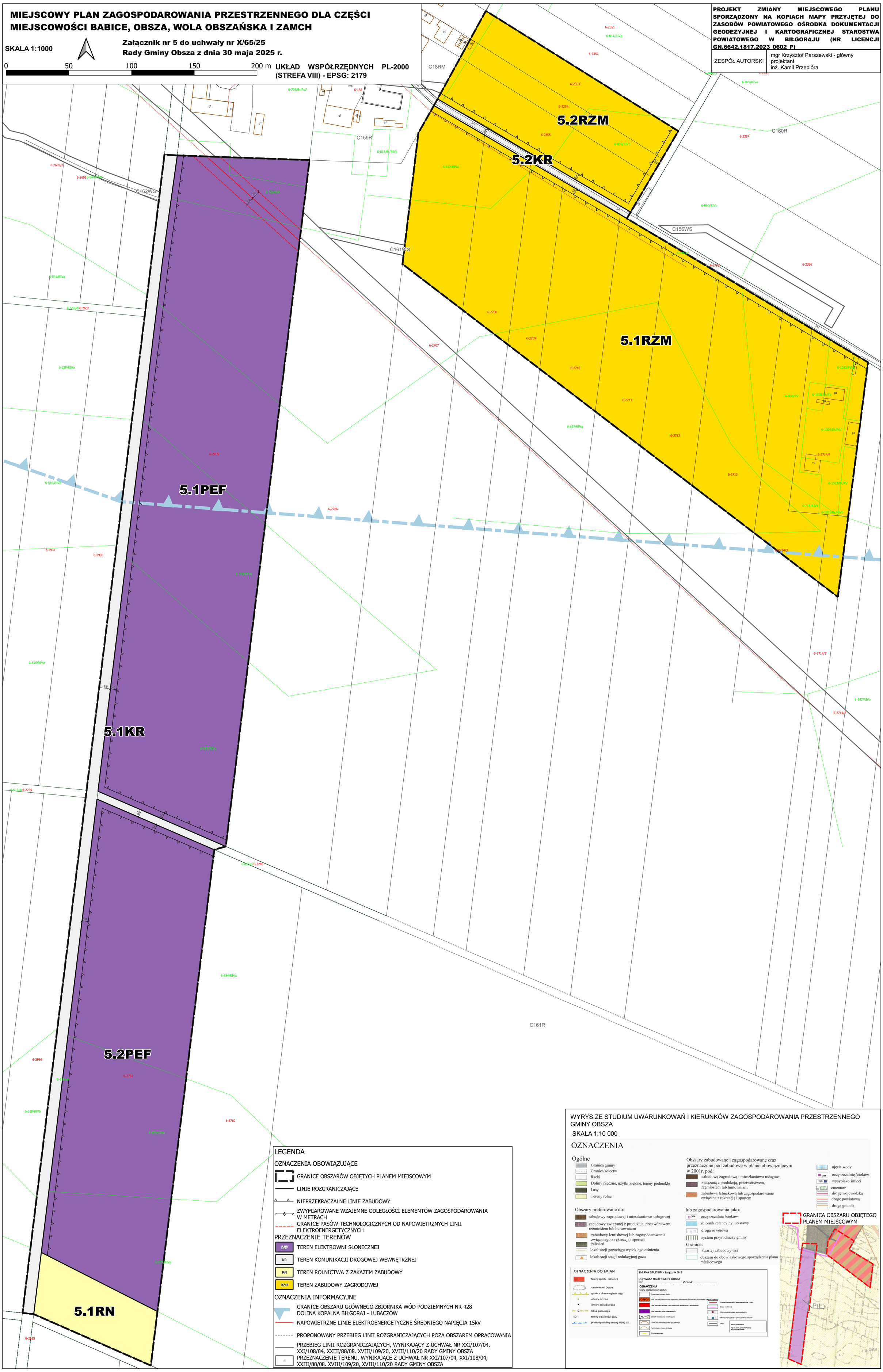
0 50 100 150 200 m

Załącznik nr 5 do uchwały nr X/65/25
Rady Gminy Obsza z dnia 30 maja 2025 r.

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PL-2000 (STREFA VIII) - EPSG: 2179

PROJEKT ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU SPORZĄDZONY NA KOPIACH MAPY PRZYJĘTEJ DO ZASOBÓW POWIATOWEGO OŚRODKA DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ STAROSTWA POWIATOWEGO W BIŁGORAJU (NR LICENCJI GN.6642.1817.2023 0602 P)

ZESPÓŁ AUTORSKI	mgr Krzysztof Parszewski - główny projektant inż. Kamil Przepióra



LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ZWYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA W METRACH
- GRANICE PASÓW TECHNOLOGICZNYCH OD NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- PEF — TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ
- KR — TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- RN — TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- RZM — TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- GRANICE OBSZARU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 428 DOLINA KOPALNA BIŁGORAJ - LUBACZÓW
- NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
- PROPONOWANY PRZEBIEG LINII ROZGRANICZAJĄCYCH POZA OBSZAREM OPRACOWANIA
- PRZEBIEG LINII ROZGRANICZAJĄCYCH, WYNIKAJĄCY Z UCHWAŁ NR XXI/107/04, XXI/108/04, XXIII/88/08. XVIII/109/20, XVIII/110/20 RADY GMINY OBSZA
- R — PRZEZNACZENIE TERENU, WYNIKAJĄCE Z UCHWAŁ NR XXI/107/04, XXI/108/04, XXIII/88/08. XVIII/109/20, XVIII/110/20 RADY GMINY OBSZA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OBSZA

SKALA 1:10 000

OZNACZENIA

Ogólne

- Granica gminy
- Granica sołectw
- Rzeki
- Doliny rzeczne, użytki zielone, tereny podmokłe
- Lasy
- Tereny rolne

Obszary zabudowane i zagospodarowane oraz przeznaczone pod zabudowę w planie obowiązującym w 2001r. pod:

- zabudowę zagrodową i mieszkaniowo-usługową
- związaną z produkcją, przetwórstwem, rzemiosłem lub hurtowniami
- zabudowę letniskową lub zagospodarowanie związane z rekreacją i sportem

- ujęcia wody
- NO oczyszczalnię ścieków
- NU wysypisko śmieci
- cmentarz
- drogę wojewódzką
- drogę powiatową
- drogą gminną

Obszary preferowane do:

- zabudowy zagrodowej i mieszkaniowo-usługowej
- zabudowy związanej z produkcją, przetwórstwem, rzemiosłem lub hurtowniami
- zabudowy letniskowej lub zagospodarowania związanego z rekreacją i sportem
- zalesień
- lokalizacji gazociągu wysokiego ciśnienia
- lokalizacji stacji redukcyjnej gazu

lub zagospodarowania jako:

- NO oczyszczalnia ścieków
- zbiornik retencyjny lub stawy
- droga rowerowa
- system przyrodniczy gminy

Granice:

- zwartej zabudowy wsi
- obszaru do obowiązkowego sporządzenia planu miejscowego

OZNACZENIA DO ZMIAN

- tereny sportu i rekreacji
- centrum wsi Obsza
- granice obszaru górniczego
- otwory czynne
- otwory zlikwidowane
- G trasa gazociągu
- EG tereny odwiertów gazu
- prawdopodobny zasięg wody 1%

ZMIANA STUDIUM - Załącznik Nr 2

UCHWAŁA RADY GMINY OBSZA
NR ..... Z DNIA .....

OZNACZENIA

Tereny objęte zmianami studium

- Tereny objęte zmianami studium
- Teren zabudowy mieszkaniowej (zagrodowa, jednorodzinna) z możliwością wprowadzenia usług nieuciążliwych
- Teren zabudowy usługowej (usług publicznych i komercyjnych - nieuciążliwych)
- Teren lokalizacji parel fotowoltaicznych
- Odwiery dewodzowane/ odwierty czynne
- Teren udokumentowanych złóż gazu ziemnego
- Teren obszaru i terenu górniczego
- Przebieg granicy
- Przebieg planowanej linii elektroenergetycznej 110 kV
- Obszar rewitalizacji
- Otwory zlikwidowane się w ramach istniejącej
- Otwory znajdujące się w gminie wolnej zabudowy
- Drogi

Autorzy opracowania:
mgr inż. arch. Agnieszka Rafalska
arch. Andrzej Rafalski

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI BABICE, OBSZA, WOLA OBSZAŃSKA I ZAMCH

SKALA 1:1000

Załącznik nr 6 do uchwały nr X/65/25
Rady Gminy Obsza z dnia 30 maja 2025 r.

0 50 100 150 200 m

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PL-2000 (STREFA VIII) - EPSG: 2179

OZNACZENIA

Ogólne

- Granica gminy
- Granica sołectw
- Kanał
- Działki rzeczne, użytki zielone, tereny podmokłe
- Lasy
- Tereny wody

Obszary przeznaczone dla:

- zabudowy zagrodowej i rzemieślniczo-usługowej
- zabudowy mieszkaniowej i produkcyjno, przemysłowej, rzemieślniczo lub handlowej
- zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej lub zagospodarowania rekreacyjno i wskaźnik(y) zabudowy
- lokalizacja parowiczego wyrzeźbiego cieniowania
- lokalizacja swej środkowej pieru

Oznaczenia DO ZMIANY

- linia rozgr. terenów
- zmiana sposobu zagospodarowania
- zmiana zasadu
- zmiana obwodnicowa
- linia zabudowy
- zmiana zasadu
- zmiana sposobu zabudowy na 3

Oznaczenia PLATEUR - Zmiana nr 1 zmiana obszaru lasu i zmiana ...

- Obszary lasu
- Obszary lasu do zmiany
- Obszary zmiana sposobu zagospodarowania terenu
- Obszary zmiana sposobu zagospodarowania terenu - wyłączenie

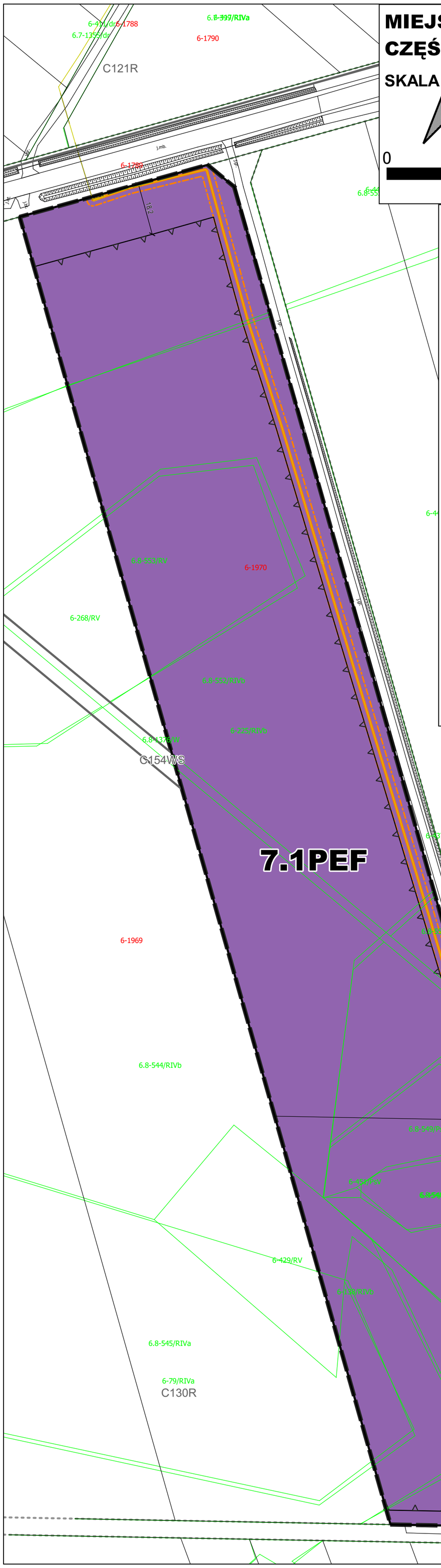
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI BABICE, OBSZA, WOLA OBSZAŃSKA I ZAMCH

SKALA 1:1000

Załącznik nr 7 do uchwały nr X/65/25
Rady Gminy Obsza z dnia 30 maja 2025 r.

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PL-2000 (STREFA VIII) - EPSG: 2179

0 50 100 150 200 m



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OBSZA

SKALA 1:10 000

OZNACZENIA

Ogólne

- Granica gminy
- Granica sołectw
- Rzeki
- Doliny rzeczne, użytki zielone, tereny podmokłe
- Lasy
- Tereny rolne

Obszary zabudowane i zagospodarowane oraz przeznaczone pod zabudowę w planie obowiązujacym w 2001r. pod:

- zabudowę zagrodową i mieszkaniowo-usługową
- związaną z produkcją, przetwórstwem, rzemiosłem lub hurtowniami
- zabudowę letniskową lub zagospodarowanie związane z rekreacją i sportem

Obszary preferowane do:

- zabudowy zagrodowej i mieszkaniowo-usługowej
- zabudowy związanej z produkcją, przetwórstwem, rzemiosłem lub hurtowniami
- zabudowy letniskowej lub zagospodarowania związanego z rekreacją i sportem
- zalesień
- lokalizacji gazociągu wysokiego ciśnienia
- lokalizacji stacji redukcyjnej gazu

lub zagospodarowania jako:

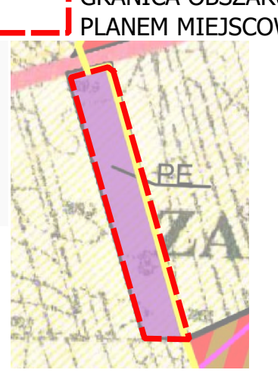
- NO oczyszczalnia ścieków
- zbiornik retencyjny lub stawy
- droga rowerowa
- system przyrodniczy gminy

Granice:

- zwartej zabudowy wsi
- obszaru do obowiązkowego sporządzenia planu miejscowego

- ujęcia wody
- NO oczyszczalnię ścieków
- NU wysypisko śmieci
- ZC cmentarz
- drogę wojewódzką
- drogę powiatową
- drogą gminną

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM



OZNACZENIA DO ZMIAN

- US tereny sportu i rekreacji
- centrum wsi Obsza
- granice obszaru górniczego
- otwory czynne
- otwory zlikwidowane
- G trasa gazociągu
- EG tereny odwiertów gazu
- prawdopodobny zasięg wody 1%

ZMIANA STUDIUM - Załącznik Nr 2

UCHWAŁA RADY GMINY OBSZA
NR ..... Z DNIA .....

OZNACZENIA

Tereny objęte zmianami studium

- Tereny objęte zmianami studium
- MRJ Teren zabudowy mieszkaniowej (zagrodowa, jednorodzinna) z możliwością wprowadzenia usług nieuciążliwych
- U Teren zabudowy usługowej (usług publicznych i komercyjnych - nieuciążliwych)
- PE Teren lokalizacji paneli fotowoltaicznych
- Odwierty zlikwidowane/ odwierty czynne
- Teren udokumentowanych złóż gazu ziemnego
- Teren obszaru i terenu górniczego
- Przebieg gazociągu
- Przebieg planowanej linii elektroenergetycznej 110 kV
- Obszar rewitalizacji
- Obiekty znajdujące się w rejestrze zabytków
- Obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków
- Drogi

Autorzy opracowania:
mgr inż. arch. Agnieszka Rabiega
arch. Andrzej Rabiega

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- 6 ZWYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA W METRACH
- GRANICE PASÓW TECHNOLOGICZNYCH OD NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- PEF TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- STREFA WOLNA OD ZABUDOWY OD GAZOCIĄGÓW KOPALNIANYCH (2 m)

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
- GAZOCIĄGI KOPALNIANE
- PROPONOWANY PRZEBIEG LINII ROZGRANICZAJĄCYCH POZA OBSZAREM OPRACOWANIA
- PRZEBIEG LINII ROZGRANICZAJĄCYCH, WYNIKAJĄCY Z UCHWAŁ NR XXI/107/04, XXI/108/04, XXIII/88/08. XVIII/109/20, XVIII/110/20 RADY GMINY OBSZA
- R PRZEZNACZENIE TERENU, WYNIKAJĄCE Z UCHWAŁ NR XXI/107/04, XXI/108/04, XXIII/88/08. XVIII/109/20, XVIII/110/20 RADY GMINY OBSZA

PROJEKT ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU SPORZĄDZONY NA KOPIACH MAPY PRZYJĘTEJ DO ZASOBÓW POWIATOWEGO OŚRODKA DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ STAROSTWA POWIATOWEGO W BIŁGORAJU (NR LICENCJI GN.6642.1817.2023_0602_P)

ZESPÓŁ AUTORSKI	mgr Krzysztof Parszewski - główny projektant inż. Kamil Przepióra

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI BABICE, OBSZA, WOLA OBSZAŃSKA I ZAMCH

Załącznik nr 8 do uchwały nr X/65/25
Rady Gminy Obsza z dnia 30 maja 2025 r.

SKALA 1:1000

0 50 100 150 200 m

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PL-2000 (STREFA VIII) - EPSG: 2179

PROJEKT ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU SPORZĄDZONY NA KOPIACH MAPY PRZYJĘTEJ DO ZASOBÓW POWIATOWEGO ŚRODKA DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ STAROSTWA POWIATOWEGO W BIŁGORAJU (NR LICENCJI GN.6642.1817.2023 0602 P)

ZESPÓŁ AUTORSKI	mgr Krzysztof Parszewski - główny projektant inż. Kamil Przepióra

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OBSZA

SKALA 1:10 000

OZNACZENIA

Ogólne
- Granica gminy
- Granica sołectw
- Rzeki
- Doliny rzeczne, użytki zielone, tereny podmokłe
- Lasy
- Tereny rolne

Obszary preferowane do:
- zabudowy zagrodowej i mieszkaniowo-usługowej
- zabudowy związanej z produkcją, przetwórstwem, rzemiosłem lub hurtowniami
- zabudowy letniskowej lub zagospodarowania związanego z rekreacją i sportem
- zalesień
- lokalizacji gazociągu wysokiego ciśnienia
- lokalizacji stacji redukcyjnej gazu

Obszary zabudowane i zagospodarowane oraz przeznaczone pod zabudowę w planie obowiązującym w 2001r. pod:
- zabudowę zagrodową i mieszkaniowo-usługową
- związaną z produkcją, przetwórstwem, rzemiosłem lub hurtowniami
- zabudowę letniskową lub zagospodarowanie związane z rekreacją i sportem

lub zagospodarowania jako:
- NO oczyszczalnia ścieków
- zbiornik retencyjny lub stawy
- droga rowerowa
- system przyrodniczy gminy

Granice:
- zwartej zabudowy wsi
- obszaru do obowiązkowego sporządzenia planu miejscowego
- ujęcia wody
- NO oczyszczalnię ścieków
- NO wysypisko śmieci
- cmentarz
- drogę wojewódzką
- drogę powiatową
- drogą gminną

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM



OZNACZENIA DO ZMIAN
- tereny sportu i rekreacji
- centrum wsi Obsza
- granice obszaru gminnego
- sfery czynne
- sfery dbałościowe
- trasa gazociągu
- 8.0 tereny odbiorców gazu
- przedsięwzięcia zatąg wody 1%

ZMIANA STUDIUM - Załącznik Nr 2
UCHWAŁA RADY GMINY OBSZA
nr ..... Z DNIA .....

OZNACZENIA
Tereny objęte zmianami studium
- Tereny bez zmian
- Tereny obszaru zabudowy mieszkaniowo-usługowej, produkcyjno-usługowej, usługowej
- Tereny obszaru zabudowy letniej (rekreacji i wypoczynku) - turystyczno - rekreacyjnej
- Tereny rolnicze
- Tereny zalesione
- Tereny obszarowo zieleni parkowej
- Tereny ciągów komunikacyjnych
- Tereny obszaru rzeki z otoczeniem
- Przebieg gazociągu
- Przebieg rurociągu 110 zaopatrzeniowego 110 kV
- Granice sołectw
- Granica terenu objętego zmianą studium
- Drogi
- Granica opracowania
- Zgodnie z uchwałą Nr XXI/107/04 Rady Gminy Obsza z dnia 29 lipca 2004 r.

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE
- GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY DLA BUDYNKÓW STANOWIĄCYCH OBIEKTY PRZEZNACZONE NA STAŁY POBYT LUDZI
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY DLA BUDYNKÓW STANOWIĄCYCH OBIEKTY NIEPRZEZNACZONE NA STAŁY POBYT LUDZI
- ZWYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA W METRACH
- GRANICE PASÓW TECHNOLOGICZNYCH OD NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH
- GRANICE PASÓW TECHNOLOGICZNYCH OD PRZEBIEGU OSI PROJEKTOWANEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 KV

PRZEZNACZENIE TERENÓW
- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- PSU TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ
- KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- RN TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- RZM TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH
- OBSZAR UJĘTY W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- 76-67/13 ZASIĘG STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH WRAZ Z NUMEREM AZP

OZNACZENIA INFORMACYJNE
- GRANICE OBSZARU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 428 DOLINA KOPALNA BIŁGORAJ - LUBACZÓW
- NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
- PRZEBIEG OSI PROJEKTOWANEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110kV
- CIEKI
- PROPONOWANY PRZEBIEG LINII ROZGRANICZAJĄCYCH POZA OBSZAREM OPRACOWANIA
- PRZEBIEG LINII ROZGRANICZAJĄCYCH, WYNIKAJĄCY Z UCHWAŁ NR XXI/107/04, XXI/108/04, XXIII/88/08. XVIII/109/20, XVIII/110/20 RADY GMINY OBSZA
- PRZEZNACZENIE TERENU, WYNIKAJĄCE Z UCHWAŁ NR XXI/107/04, XXI/108/04, XXIII/88/08. XVIII/109/20, XVIII/110/20 RADY GMINY OBSZA

8.1RN
8.1PEF
8.1RZM
8.2RN
8.2RZM
97-86/12
8.1KR
8.2KR
97-86/11
8.4RZM
97-86/25
8.3RN
8.1KDD
97-86/3
8.5RZM
8.3RZM
8.6RZM
8.1MN
8.2KDD

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OBSZA

SKALA 1:10 000

OZNACZENIA

Ogólne

- Granica gminy
- Granica sołectw
- Rzeki
- Doliny rzeczne, użytki zielone, tereny podmokłe
- Lasy
- Tereny rolne

Obszary zabudowane i zagospodarowane oraz przeznaczone pod zabudowę w planie obowiązującym w 2001r. pod:

- zabudowę zagrodową i mieszkaniowo-usługową
- związaną z produkcją, przetwórstwem, rzemiosłem lub hurtowniami
- zabudowę letniskową lub zagospodarowanie związane z rekreacją i sportem

- ujęcia wody
- NO oczyszczalnię ścieków
- NU wysypisko śmieci
- cmentarz
- drogę wojewódzką
- drogę powiatową
- drogą gminną

Obszary preferowane do:

- zabudowy zagrodowej i mieszkaniowo-usługowej
- zabudowy związanej z produkcją, przetwórstwem, rzemiosłem lub hurtowniami
- zabudowy letniskowej lub zagospodarowania związanego z rekreacją i sportem
- zalesień
- lokalizacji gazociągu wysokiego ciśnienia
- lokalizacji stacji redukcyjnej gazu

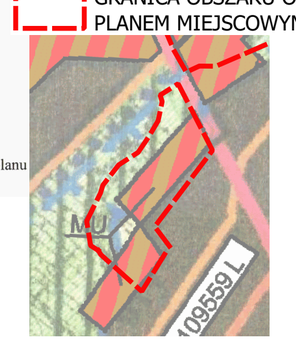
lub zagospodarowania jako:

- NO oczyszczalnia ścieków
- zbiornik retencyjny lub stawy
- droga rowerowa
- system przyrodniczy gminy

Granice:

- zwartej zabudowy wsi
- obszaru do obowiązkowego sporządzenia planu miejscowego

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM



OZNACZENIA DO ZMIAN

- US tereny sportu i rekreacji
- centrum wsi Obsza
- granice obszaru górniczego
- otwory czynne
- otwory zlikwidowane
- G trasa gazociągu
- EG tereny odwiertów gazu
- prawdopodobny zasięg wody 1%

ZMIANA STUDIUM - Załącznik Nr 2

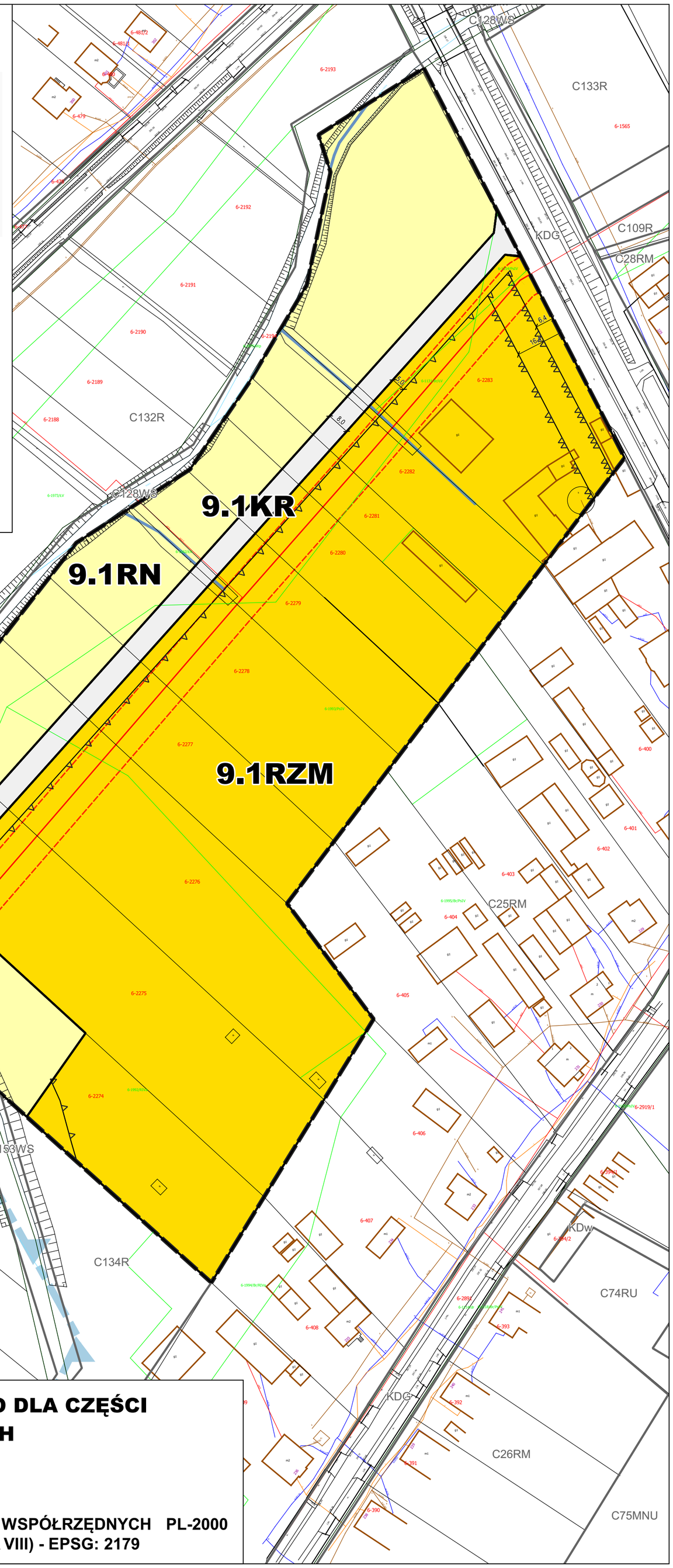
UCHWAŁA RADY GMINY OBSZA
NR ..... Z DNIA .....

OZNACZENIA

Tereny objęte zmianami studium

- Tereny objęte zmianami studium
- MU Teren zabudowy mieszkaniowej (zagrodowa, jednorodzinna) z możliwością wprowadzenia usług nieuciążliwych
- U Teren zabudowy usługowej (usług publicznych i komercyjnych - nieuciążliwych)
- PE Teren lokalizacji paneli fotowoltaicznych
- Odwierty zlikwidowane/ odwierty czynne
- Teren udokumentowanych złóż gazu ziemnego
- Teren obszaru i terenu górniczego
- Przebieg gazociągu
- Przebieg planowanej linii elektroenergetycznej 110 kV
- Obszar rewitalizacji
- Obiekty znajdujące się w rejestrze zabytków
- Obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków
- Drogi

Autorzy opracowania:
mgr inż. arch. Agnieszka Rabiega
arch. Andrzej Rabiega



LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY DLA BUDYNKÓW STANOWIĄCYCH OBIEKTY PRZEZNACZONE NA STAŁY POBYT LUDZI
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY DLA BUDYNKÓW STANOWIĄCYCH OBIEKTY NIEPRZEZNACZONE NA STAŁY POBYT LUDZI
- 6 ZWYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA W METRACH
- GRANICE PASÓW TECHNOLOGICZNYCH OD NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- RN TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- RZM TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- GRANICE OBSZARU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 428 DOLINA KOPALNA BIŁGORAJ - LUBACZÓW
- NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
- CIEKI
- PRZEBIEG LINII ROZGRANICZAJĄCYCH, WYNIKAJĄCY Z UCHWAŁ NR XXI/107/04, XXI/108/04, XXIII/88/08. XVIII/109/20, XVIII/110/20 RADY GMINY OBSZA
- R PRZEZNACZENIE TERENU, WYNIKAJĄCE Z UCHWAŁ NR XXI/107/04, XXI/108/04, XXIII/88/08. XVIII/109/20, XVIII/110/20 RADY GMINY OBSZA

PROJEKT ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU SPORZĄDZONY NA KOPIACH MAPY PRZYJĘTEJ DO ZASOBÓW POWIATOWEGO OŚRODKA DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ STAROSTWA POWIATOWEGO W BIŁGORAJU (NR LICENCJI GN.6642.1817.2023_0602_P)

ZESPÓŁ AUTORSKI	mgr Krzysztof Parszewski - główny projektant inż. Kamil Przepióra

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI BABICE, OBSZA, WOLA OBSZAŃSKA I ZAMCH

SKALA 1:1000

Załącznik nr 9 do uchwały nr X/65/25
Rady Gminy Obsza z dnia 30 maja 2025 r.

0 50 100 150 200 m

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PL-2000 (STREFA VIII) - EPSG: 2179

Załącznik Nr 10 do uchwały Nr X/65/25

Rady Gminy Obsza

z dnia 30 maja 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Obsza o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Babice, Obsza, Wola Obszańska i Zamch został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 października 2024 r. do 13 listopada 2024 r. Uwagi można było składać do dnia 28 listopada 2024 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu miejscowego nie wpłynęły uwagi.

Załącznik Nr 11 do uchwały Nr X/65/25

Rady Gminy Obsza

z dnia 30 maja 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Obsza
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego mogą objąć:

1) inwestycje w liniach rozgraniczających dróg publicznych, w tym budowa, przebudowa lub modernizacja dróg;

2) inwestycje dotyczące budowy sieci infrastruktury technicznej.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji, o których mowa w §1 ust. 2:

1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z zakresu prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego i ochrony środowiska;

2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określoną w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;

3) dopuszcza się etapowanie inwestycji, mające na celu równomierne obciążenie budżetu gminy w kolejnych latach realizacji planu.

§ 3. 1. Inwestycje, o których mowa w §1 ust. 2, będą w całości lub części finansowane z budżetu gminy Obsza, ze źródeł zewnętrznych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Finansowanie inwestycji, o których mowa w §1 ust. 2, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych oraz ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

Załącznik Nr 12 do uchwały Nr X/65/25

Rady Gminy Obsza

z dnia 30 maja 2025 r.

Zalacznik12.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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

**do uchwały Nr X/65/25 Rady Gminy Obsza z dnia 30 maja 2025 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części miejscowości Babice, Obsza, Wola Obszańska i Zamch**

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Babice, Obsza, Wola Obszańska i Zamch przystąpiono na podstawie uchwały Nr XLII/285/23 Rady Gminy Obsza z dnia 29.08.2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Babice, Obsza, Wola Obszańska i Zamch.

W wyniku przeprowadzonej procedury, zgodnej z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), stworzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przedstawiony został Radzie Gminy Obsza do uchwalenia.

Projekt planu zawiera elementy obligatoryjne, wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poza zagadnieniami, które z uwagi na charakter obszaru opracowania i przyjętych rozwiązań planistycznych nie mają zastosowania.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będący przedmiotem niniejszej uchwały uwzględnia aktualne uwarunkowania rozwoju przestrzennego, zarówno społeczno-ekonomiczne, jak i środowiskowe. Uchwalenie przedmiotowego planu miejscowego umożliwi realizację kierunków rozwoju gminy ustalonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Obsza.

Plan określa zasady i warunki zagospodarowania, których realizacja przyczyni się do zachowania i kształtowania ładu przestrzennego.

A.**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

a.wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – w planie przeznacza się pod zabudowę tereny częściowo już zainwestowane oraz tereny położone w pobliżu istniejącej zabudowy, atrakcyjne pod kątem projektowanych funkcji, w większości wyposażone w podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej; realizacja zabudowy w dopuszczonych przez plan parametrach i regulacjach, wynikających zarówno z części tekstowej jak i graficznej planu, nie spowoduje kolizji urbanistyczno-architektonicznej; obsługa komunikacyjna terenów budowlanych wyznaczonych w niniejszym planie, odbywać się będzie za pośrednictwem przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych;

b.walory architektoniczne i krajobrazowe – projektowana zabudowa mogąca powstać na mocy ustaleń planu ze względu na ograniczone gabaryty nie wpłynie w sposób znaczący na walory krajobrazu kulturowego wsi;

c.wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – plan w pełni uwzględnia wymogi dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego oraz poszczególnych jego komponentów; w celu ochrony środowiska plan ustala m.in. zakazy dotyczące lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkami dotyczącymi inwestycji celu publicznego) oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii; w zakresie ochrony gruntów rolnych plan nie wyznacza zabudowy nierolniczej na gruntach klas I-III.

d.wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem występują stanowiska archeologiczne, dla których ustala się szczegółowe obowiązki ochrony;

e.wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – ustalenia planu zachowują pełną zgodność z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi dokumentami określającymi obecne kierunki ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia;

f.walory ekonomiczne przestrzeni – zgodnie z prognozą skutków finansowych, uchwalenie przedmiotowego planu miejscowego wpłynie na wzrost wpływów z podatku od nieruchomości;

g.prawo własności – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały wyznaczone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;

h.potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – plan z uwagi na jego charakter nie wpłynie negatywnie na zagadnienia związane z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa;

i.potrzeby interesu publicznego – plan zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez zapisy umożliwiające lokalizowanie na obszarze objętym planem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji drogowej;

j.potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan dopuszcza realizację na obszarze objętym planem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, również sieci szerokopasmowych;

k.zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – w trakcie realizacji procedury planistycznej dotyczącej planu, zapewniony był udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, m.in. poprzez możliwość składania wniosków oraz uwag do projektu planu;

l.zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – procedura charakteryzowała się pełną jawnością i przejrzystością, a także dokładnością w sporządzaniu dokumentacji planistycznej;

m.potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z własnego ujęcia oraz budowę, rozbudowę, przebudowę i remont siei wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych.

2.**Wymogi art. 1 ust. 3**

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

uwzględniono w następujący sposób:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został przygotowany z poszanowaniem prawa własności oraz uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. Na jego potrzeby opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu, która określa i ocenia wpływ jego przyjęcia na dochody i wydatki gminy. Została również opracowana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska.

W trakcie procedury planistycznej na podstawie art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie zostały złożone żadne wnioski mające na celu ochronę istniejącego stanu zagospodarowania.

Zarówno projekt planu, jak i prognoza oddziaływana na środowisko, zostały poddane weryfikacji w trakcie ich wyłożenia do publicznego wglądu.

Wnioski *oraz uwagi* do przedmiotowego planu zostały rozpatrzone z poszanowaniem zarówno publicznego interesu lokalnej społeczności, jak i interesów prywatnych.

3.**Wymogi art. 1 ust. 4**

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1)***kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;***

2)***lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;***

3)***zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;***

4)***dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:***

a)***na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,***

b)***na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.***

uwzględniono w następujący sposób:

W niniejszej uchwale w sprawie planu miejscowego w taki sposób ukształtowano struktury funkcjonalno-przestrzenny aby zminimalizować transportochłonności układu przestrzennego. Zaproponowane rozwiązania umożliwiają również realizację tras rowerowych oraz ciągów pieszo-jezdnych co ułatwi przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Dodatkowo nowe tereny przewidziane do urbanizacji charakteryzują się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz dobrym dostępem umożliwiającym rozwój niezbędnej sieci infrastruktury technicznej.

B.**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego a jego zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Zgodnie z art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Wójt dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania.

W gminie Obsza nie było dotychczas uchwalanej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

C.**Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.**
W planie wprowadzono nakaz stosowania zasad uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

D.**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i jego wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Zgodnie z prognozą skutków finansowych, uchwalenie przedmiotowego planu miejscowego skutkować będzie wzrostem wydatków w budżecie gminy z powodu wzrostu kosztów związanych z koniecznością realizacji dróg i infrastruktury technicznej.