

**UCHWAŁA NR XXXI/266/2017**  
**RADY GMINY WERBKOWICE**

z dnia 3 sierpnia 2017 r.

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

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 2016 r., poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.**  
**Ustalenia ogólne**  
**Rozdział 1.**  
**Zasady ogólne**

**§ 1.**

1. Po stwierdzeniu, że ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Werbkowice” (uchwalonego uchwałą Nr XVI/118/2000 Rady Gminy Werbkowice z dnia 22 marca 2000 r. z późn. zm.) uchwala się **zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Werbkowice – etap II**, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXII/280/2006 Rady Gminy Werbkowice z dnia 30 sierpnia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Werbkowice (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2006 r. Nr 182, poz. 2897 z późn. zm.), zwaną dalej „planem”.

2. Plan obejmuje działki Nr ewid. 2/46, 6/6 i 897/6, 897/7 położone w miejscowości Werbkowice, których granice określa rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000.

3. Plan stanowią:

- 1) ustalenia planu – będące treścią niniejszej uchwały;
- 2) rysunek planu w skali 1:1000 – stanowiący załączniki graficzne Nr 1 i Nr 2 do niniejszej uchwały.

4. Ustalenia planu wyrażone są w formie:

- 1) ustaleń ogólnych - określających zakres stosunków normowanych niniejszym aktem, zawartych w Dziale I uchwały;
- 2) ustaleń szczegółowych - dotyczących przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu objętego planem, zawartych w Dziale II uchwały.

5. Ustalenia planu i rysunek planu stanowią integralną całość.

**§ 2.**

Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 3 – zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag zgłoszonych w trakcie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Werbkowice – etap II do publicznego wglądu;
- 2) załącznik Nr 4 – zawierający rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Werbkowice - etap II, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 3.**

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

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, przedstawiony na mapie zasadniczej w skali 1:1 000, stanowiącej załączniki Nr 1 i Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy ustaw, aktów wykonawczych, normy branżowe i ograniczenia w użytkowaniu terenu wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć wyznaczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym teren o określonym w planie przeznaczeniu (funkcji) i zasadach zagospodarowania;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony ustaleniami planu;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się usytuowanie budynków, budowli i naziemnych elementów infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem wysunięcia: schodów, dachu, balkonu, wykuszu, tarasu, przy czym te elementy nie mogą pomniejszyć wyznaczonej odległości o więcej niż 2,0 m;
- 8) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć działalność mającą na celu zaspakajanie potrzeb ludności niepolegającą na wytwarzaniu dóbr materialnych, której funkcjonowanie nie powoduje szkodliwych oddziaływań na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) działalności usługowej – należy przez to rozumieć nieuciążliwą funkcję usługową jako działalność możliwą do prowadzenia w budynku mieszkalnym (jak: gabinety kosmetyczno - fryzjerskie, usługi krawieckie, gabinety lekarskie, handel detaliczny, administracja itp.);
- 10) wewnętrznych drogach dojazdowych – należy przez to rozumieć niewyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi konieczne do wykonania dojazdu dla zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów;
- 11) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć zarówno sieci jak i urządzenia kubaturowe związane z uzbrojeniem terenu, których jednoznacznej lokalizacji nie określa się w planie;
- 12) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni terenu/działki zajętej przez budynek/budynki (powierzchnia obrysu elementów trwale zamykających budynek) w stosunku do powierzchni działki/terenu;
- 13) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię działki niezabudowaną i nieutwardzoną, niestanowiącą nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokrytą roślinnością naturalną lub urządzoną oraz powierzchnie wodne a także parkingi ekologiczne.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 4.

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) określenie struktury funkcjonalno-przestrzennej terenu;
- 2) uzyskanie ładu przestrzennego przez ustalenie warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenów dla projektowanej funkcji;
- 3) zapewnienie prawidłowej obsługi obszaru w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) granice terenu objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) symbole literowe oznaczające przeznaczenie terenu.

## **Rozdział 2. Oznaczenia planu**

### **§ 5.**

1. Poszczególnym terenom wyznaczonym w planie liniami rozgraniczającymi przypisuje się określone przeznaczenie podstawowe, przedstawione graficznie na rysunku planu i oznaczone znakami cyfrowymi określającymi kolejną liczbę porządkową oraz poniższymi symbolami literowymi określającymi sposób użytkowania terenu:

- 1) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) **KDW** – teren wewnętrznych dróg osiedlowych.

2. Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia terenu z uwzględnieniem powyższych symboli literowych zawarte są w Dziale II niniejszej uchwały. Przyjęte oznaczenia są adekwatne z treścią rysunku planu.

3. Symbole literowe przedstawione na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

### **§ 6.**

Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) inwestowanie, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3, zgodne z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem podstawowym (funkcją) terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami literowymi i wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi;
- 2) możliwość lokalizacji obiektów z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego pod warunkiem, że tereny o przeznaczeniu dopuszczalnym nie przekroczą 30% powierzchni przeznaczenia podstawowego;
- 3) dopuszcza się lokalizację, w sposób niekolidujący z podstawowym przeznaczeniem oraz zgodnie z przepisami szczególnymi, nieprzedstawionych na rysunku planu obiektów i sieci infrastruktury elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i telekomunikacyjnej;
- 4) przy projektowaniu budynków - ich formy i detali architektonicznych oraz usytuowania na działce wraz z innymi elementami zagospodarowania terenu (obiekty małej architektury, zieleń) ustala się obowiązek uwzględnienia walorów ukształtowania i położenia terenu oraz zastanego sąsiedztwa;
- 5) ustala się obowiązek stosowania stonowanej kolorystyki zabudowy preferującej barwy pastelowe z dopuszczeniem elementów kontrastowych wynikających z potrzeb dekoracyjnych lub logo firmy;
- 6) dla terenów objętych planem nie został uchwalony akt prawa miejscowego w zakresie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń; dla tych terenów plan ustala:

a) w zakresie stosowania reklam:

- na terenie oznaczonym w planie symbolem „**MW**” ustala się zakaz stosowanie reklam w formie wolnostojącej tablicy reklamowej; dopuszcza się umieszczenie szyldów na ścianach budynków mieszkalnych, w których zlokalizowana jest działalność usługowa, zawierających określenie nazwy i charakter działalności pod warunkiem:

- dostosowania formy i wielkości reklamy do kompozycji architektonicznej całej elewacji, przy czym powierzchnia tablicy nie może być większa niż 1,0 m<sup>2</sup>,
- umieszczania szyldów wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru budynku,

--zakazu umieszczania szyldów tablic reklamowych na balustradach balkonów i tarasów;

- ustala się zakaz stosowania reklam na terenie oznaczonym w planie symbolem „MN”,

b) w zakresie stosowania ogrodzeń:

- od strony dróg publicznych i wewnętrznych (osiedlowych) – sytuowanie poza liniami rozgraniczającymi tych dróg, przy granicy działki,

- zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;

7) teren w granicach planu nie jest objęty gminnym programem rewitalizacji; na obszarze Gminy Werbkowice nie został uchwalony akt prawa miejscowego w zakresie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w oparciu o przepisy ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

#### **Rozdział 4.**

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

##### **§ 7.**

1. Tereny objęte planem położone są poza zasięgiem form ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

2. Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody odkrycie kopalnych szczątków roślin lub zwierząt podczas prac ziemnych wymaga wstrzymania prac, zabezpieczenia znaleziska oraz miejsca jego odkrycia i bezzwłocznego powiadomienia o odkryciu właściwego regionalnego dyrektora ochrony środowiska, a jeśli nie jest to możliwe Wójta Gminy Werbkowice.

3. Tereny objęte planem znajdują się w projektowanym obszarze ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 407 Niecka Lubelska (Chełm – Zamość) oraz w zasięgu Jednolitej Części Wód Podziemnych JCWPd Nr 109 (PLGW2300109) i Jednolitej Części Wód Powierzchniowych rzek Huczwy od Sieniochy do ujścia (PLRW200024266299). Ustala się wymóg porządkowania wszelkich działań inwestycyjnych wymaganiom ochrony środowiska i gospodarki wodnej.

4. Tereny objęte planem, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę mieszkaniową wielorodzinną należą do terenów chronionych przed hałasem, gdzie obowiązują standardy akustyczne zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 5.**

#### **Zasady kształtowania krajobrazu**

##### **§ 8.**

1. Obowiązuje zasada oszczędnego użytkowania przestrzeni krajobrazowej (przeciwdziałanie rozproszaniu zabudowy na terenach otwartych); nowe funkcje wprowadzane są na zasadzie dogęszczania istniejącej struktury przestrzennej jednostki osadniczej Werbkowice.

2. Wprowadzenie nowych obiektów budowlanych przy zachowaniu zasadniczych proporcji wysokościowych z eliminacją obiektów dysharmonizujących krajobraz wiejski.

#### **Rozdział 6.**

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

##### **§ 9.**

1. Obowiązuje ochrona wszelkich znalezisk o charakterze zabytków archeologicznych (osadowe i grobowe obiekty ziemne, fragmenty pradziejowych i średniowiecznych naczyń glinianych lub narzędzia wykonane z kamienia, krzemienia, kości, rogu oraz przedmioty metalowe), wstrzymanie robót ziemnych na odcinku odkrycia, zabezpieczenie miejsca odkrycia i znaleziska oraz bezzwłocznego powiadomienie o odkryciu właściwego konserwatora zabytków.

2. Obowiązuje ochrona krajobrazu kulturowego poprzez wprowadzenie nowych obiektów budowlanych głównie na zasadzie dogęszczania istniejącej struktury jednostki osadniczej i kontynuacji gabarytów i formy architektonicznej istniejących budynków.

3. W granicach terenu objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.

#### **Rozdział 7.**

#### **Wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych**

##### **§ 10.**

Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **Rozdział 8.**

#### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych**

##### **§ 11.**

W granicach objętych planem nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych ani tereny górnicze.

#### **Rozdział 9.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania gruntów i podziału nieruchomości**

##### **§ 12.**

1. Dla terenu objętego planem nie wyznacza się obowiązku scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

2. Podział terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działki budowlane na zasadach ustalonych w §14 ust. 3 pkt 1.

#### **Rozdział 10.**

#### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów**

##### **§ 13.**

Teren objęty planem do czasu realizacji planowanych funkcji może być użytkowany w sposób dotychczasowy.

### **DZIAŁ II.**

#### **Ustalenia szczegółowe**

#### **Rozdział 1.**

#### **Przeznaczenie terenu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

##### **§ 14.**

1. Ustala się jako przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem **1.MW** (załącznik graficzny Nr 1).

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zabudowę gospodarczą – jednolity zespół garaży;
- 2) działalność usługową w budynku mieszkalnym,
- 3) wewnętrzne drogi dojazdowe i miejsca parkingowe;
- 4) urządzenia i sieci uzbrojenia terenu.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) przy zagospodarowaniu działek należy stosować poniższe nieprzekraczalne wskaźniki:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy - maks. 60% powierzchni terenu,

- b) wskaźnik intensywności zabudowy – maks. 1,0,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 20% powierzchni terenu;
- 2) ustala się następujące parametry zabudowy:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej:
    - liczba kondygnacji nadziemnych – trzy, trzecia kondygnacja w poddaszu,
    - wysokość budynku mierzona od poziomu terenu do kalenicy dachu – maks. 12,0 m,
    - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 35°;
  - b) dla zabudowy garażowej:
    - liczba kondygnacji nadziemnych - jedna,
    - wysokość budynku mierzona od poziomu terenu do kalenicy dachu – maks. 3,5 m,
    - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 35°; dopuszcza się dachy jednospadowe;
- 3) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy - min. 6,0 m od linii rozgraniczającej wewnętrznych dróg dojazdowych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy do granic przyległych nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w celu zapewnienia bezpieczeństwa przed pożarem obowiązuje zagospodarowanie terenu w dostosowaniu do wymagań określonych w przepisach odrębnych.
4. Ustala się zasady obsługi terenu, o którym mowa w ust.1, w zakresie komunikacji:
- 1) obsługa komunikacyjna terenu z projektowanych wewnętrznych dróg dojazdowych o symbolu **4.KDW**, **5.KDW**, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) dojazdy niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi zabudowy, niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, należy ustalić na etapie projektu inwestycyjnego;
  - 3) lokalizacja miejsc postojowych w granicach działki w ilości min.1 msc./1 lokal mieszkalny;
  - 4) nie wyznacza się miejsc przeznaczonych dla parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

## § 15.

1. Ustala się jako przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem **2.MN**, **3.MN** (załącznik graficzny Nr 1).

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zabudowę gospodarczą (garaże i budynki pomocnicze);
- 2) działalność usługową w budynku mieszkalnym;
- 3) uzbrojenie działek, dojścia piesze i dojazdy.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się podział terenu na 20 działek budowlanych na następujących zasadach, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 734 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 24,0 m,
  - c) kąt pomiędzy granicami działek a pasem drogowym 90° z tolerancją do 20°,
  - d) dopuszcza się tylko zabudowę mieszkaniową wolnostojącą;
- 2) przy zagospodarowaniu działek należy stosować poniższe nieprzekraczalne wskaźniki:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy - maks. 40% powierzchni działki,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy – maks. 0,4,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 50% powierzchni działki;
- 3) ustala się następujące parametry zabudowy:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej:
    - liczba kondygnacji nadziemnych - dwie,
    - wysokość budynku mierzona od poziomu terenu do kalenicy dachu – maks. 10,0 m,
    - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 15-45°;
  - b) dla zabudowy gospodarczej
    - liczba kondygnacji nadziemnych - jedna,
    - wysokość budynku mierzona od poziomu terenu do kalenicy dachu – maks. 3,5 m,
    - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 12-45°; dopuszcza się dachy jednospadowe;
- 4) garaż dla samochodów osobowych może być integralną częścią budynku mieszkalnego lub wolnostojący;
- 5) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy - min. 6,0 m od linii rozgraniczającej wewnętrznych dróg dojazdowych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy do granic przyległych nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki;
- 7) w celu zapewnienia bezpieczeństwa przed pożarem obowiązuje zagospodarowanie terenu w dostosowaniu do wymagań określonych w przepisach odrębnych.

4. Ustala się zasady obsługi terenu, o którym mowa w ust.1, w zakresie komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejącej wewnętrznej drogi dojazdowej oraz z projektowanych wewnętrznych dróg dojazdowych o symbolu **4.KDW**, **5.KDW**;
- 2) dojazdy niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów, niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, należy ustalić na etapie projektu inwestycyjnego;
- 3) lokalizacja miejsc postojowych w granicach działki w ilości min.1 msc./1 lokal mieszkalny;
- 4) nie wyznacza się miejsc przeznaczonych dla parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

## § 16.

1. Ustala się jako przeznaczenie podstawowe teren komunikacji – wewnętrzna droga osiedlowa oznaczony na rysunku planu symbolem **4.KDW**, **5.KDW** (załącznik graficzny Nr 1).

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi obszaru planu.

3. Na terenie, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość jezdni min.6,0 m
- 3) jezdnia musi spełniać warunki bezpieczeństwa przeciwpożarowego;
- 4) możliwość wyodrębnienia chodnika dwustronnego.

## § 17.

1. Ustala się jako przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem **MN** (załącznik graficzny Nr 2).

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zabudowę gospodarczą (garaże i budynki pomocnicze);
- 2) uzbrojenie działki, dojścia piesze i dojazdy.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) utrzymuje się istniejącą funkcję zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i uzupełnienia;
- 2) przy zagospodarowaniu działki należy stosować poniższe nieprzekraczalne wskaźniki:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy - maks. 30% powierzchni działki,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy – maks. 0,3,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 50% powierzchni działki;
- 3) ustala się następujące parametry zabudowy:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej:
    - liczba kondygnacji nadziemnych - dwie,
    - wysokość budynku mierzona od poziomu terenu do kalenicy dachu – maks. 8,0 m,
    - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
  - b) dla zabudowy gospodarczej
    - liczba kondygnacji nadziemnych - jedna,
    - wysokość budynku mierzona od poziomu terenu do kalenicy dachu – maks. 3,5 m,
    - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 12-45°; dopuszcza się dachy jednospadowe;
- 4) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy - min. 8,0 m od linii zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 3421L;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy do granic przyległych nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w celu zapewnienia bezpieczeństwa przed pożarem obowiązuje zagospodarowanie terenu w dostosowaniu do wymagań określonych w przepisach odrębnych.

4. Ustala się zasady obsługi terenu, o którym mowa w ust.1, w zakresie komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z drogi powiatowej;
- 2) lokalizacja miejsc postojowych w granicach działki w ilości min.1 msc./1 lokal mieszkalny;
- 3) nie wyznacza się miejsc przeznaczonych dla parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

## **Rozdział 2.**

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

#### **§ 18.**

1. Ustala się następujące zasady dotyczące obsługi terenu objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej poprzez rozbudowę istniejącego systemu; dopuszcza się budowę niewskazanych na rysunku planu stacji transformatorowych SN/nN wraz z liniami średniego i niskiego napięcia w ilości wynikającej z aktualnych potrzeb; obowiązuje strefa wolna od zabudowy:
  - a) dla linii napowietrznej SN 30 i 15 kV – pas 12,0 m (po 6,0 m od osi linii),
  - b) dla linii napowietrznej nN 0,4 kV – pas 5,0 m (po 2,5 m od osi linii),



- c) dla linii kablowej SN 30 i 15 kV – pas 2,0 m (po 1,0 m od osi linii),
  - d) dla linii kablowej nN 0,4 kV – pas 1,0 m (po 0,5 m od osi linii);
- 2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej opartego na poborze wody z ujęcia wody podziemnej poprzez utrzymanie i rozbudowę sieci;
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
- a) z terenów skoncentrowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej w Werbkowicach (symbol **1.MW, 2.MN, 3.MN**) – do sieci kanalizacji sanitarnej zakończonej oczyszczalną ścieków,
  - b) z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol **MN**) - do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się rozwiązania indywidualne pod warunkiem zachowania wymogów sytuowania urządzeń wynikających z przepisów szczególnych;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
- a) z terenów skoncentrowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej (symbol **1.MW, 2.MN, 3.MN**) – do sieci kanalizacji deszczowej, której odbiornikiem jest rzeka Huczwa,
  - b) z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol **MN**) - powierzchniowe do gruntu;
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg, placów i parkingów z terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej po oczyszczeniu w separatorze - do stanu osiągnięcia wymagań jakościowych określonych w przepisach odrębnych - do kanalizacji deszczowej, studni chłonnej lub gruntu;
- 6) usuwanie odpadów komunalnych – obowiązek czasowego gromadzenia w wyznaczonym miejscu w obrębie posesji indywidualnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i wyznaczonych miejscach na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (w systemie workowym, pojemnikowym, kontenerowym itp.) oraz wstępnej segregacji odpadów w miejscu powstawania; utylizacja zgodnie z obowiązującym programem gospodarowania odpadami;
- 7) zaopatrzenie w gaz z projektowanego gazociągu; należy uwzględnić strefę ochronną od gazociągów i urządzeń gazowniczych zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;
- 8) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych systemów grzewczych z preferencją dla paliw niskoemisyjnych, w tym z wykorzystaniem czystych nośników energii (pompy ciepła, kolektory słoneczne);
- 9) pokrycie zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne – w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę lub budowę nowych urządzeń infrastruktury i sieci telekomunikacyjnej.

2. Na terenach objętych zmianą planu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także zmiany przebiegu lub likwidację istniejących (niewskazanych na rysunku planu) przy zachowaniu warunków określonych w przepisach odrębnych.

### **Rozdział 3.**

#### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

##### **§ 19.**

Tereny objęte planem do czasu realizacji planowanych funkcji mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy.

### **DZIAŁ III.**

#### **Przepisy końcowe**

##### **§ 20.**

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu objętego niniejszym planem:

- 1) oznaczonego symbolami **1. MW, 2.MN, 3.MN** – ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% (słownie trzydzieści procent);

2) oznaczonego symbolami **MN, KDW** – nie ustala się jednorazowej opłaty ponieważ nie przewiduje się wzrostu wartości tych nieruchomości.

**§ 21.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Werbkowice.

**§ 22.**

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Ryszard Grabowski**

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WERBKOWICE MIEJSCOWOŚĆ WERBKOWICE

Załącznik Nr 1  
do uchwały Nr XXXI/266/2017  
Rady Gminy Werbkowice  
z dnia 3 sierpnia 2017 r.

RYSunEK PLANU - SKALA 1:1000

WYRYS ZE STUDIUM KARKONIAN  
PRZESTRZENNEGO GMINY WERBKOWICE  
SKALA 1:25 000



## OZNACZENIA STUDIUM

- MNMW - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY WIELORODZINNEJ
- MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- KDW - TERENY ZABUDOWY KAMERALNEJ
- 19.KDP - OROG. WENNE TRZNA

## OZNACZENIA:

- GRANICE TERENU OBOWIĄZUJĄCE
- GRANICE TERENU OBIEKTU PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU ZAGOSPODAROWANIA
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TEREN DROG WEWNĘTRZNYCH OSIEDLICHYCH
- NIERZĘKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OZNACZENIA INFORMACYJNE WEDŁUG OBOWIĄZUJĄCEGO PLANU



## MAPA SYTUACYJNO - WYSOKOŚCIOWA LUBELSKIE: OKRĘGOWE PRZEDSIĘBIORSTWO MIERNICZE

147.344.023  
1:1000

Uwaga: Aktualizację wykonat oraz matrycę wykreślił  
GEO MAP w Hrubieszowie w ramach roboty  
105/24/195 w styczniu 1999 r.

021  
014  
071

Gm. WERBKOWICE woj. Lubelskie  
Werbkowice

Haczykany inżynier: inż. Jan Zięba

Załącznik z dnia 18 lutego 2017 r. nr 103/18/17  
Przebieganie granic terenów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Werbkowice, powiat Hrubieszów, woj. Lubelskie

Aktualność niniejszej mapy  
nie gwarantujemy na dzień wydania

mapa zasadnicza - sytuacyjna  
(wzrys)

skala (nie) WERBKOWICE

Gmina WERBKOWICE

skala 1:1000

Przebieganie granic terenów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Werbkowice, powiat Hrubieszów, woj. Lubelskie	
Wzrys	08.04.2015
Mapa zasadnicza - sytuacyjna	08.04.2015
Załącznik do uchwały Rady Gminy Werbkowice z dnia 3 sierpnia 2017 r.	
Kosztorys: inż. Jan Zięba	

Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr XXXI/266/2017  
Rady Gminy Werbkowice  
z dnia 3 sierpnia 2017 r.



Zgodnie z art.18 ustawy z dnia 17 maja 1988r.  
Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 1988r.  
poz. 1706 z późn. zmianami) oraz art. 18, 19, 20,  
21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34,  
35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48,  
49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62,  
63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75,  
76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88,  
89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100,  
101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110,  
111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120,  
121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130,  
131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140,  
141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150,  
151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160,  
161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170,  
171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180,  
181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190,  
191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200,  
201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210,  
211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220,  
221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230,  
231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240,  
241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250,  
251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260,  
261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270,  
271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280,  
281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290,  
291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300,  
301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310,  
311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320,  
321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330,  
331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340,  
341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350,  
351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360,  
361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370,  
371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380,  
381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390,  
391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400,  
401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410,  
411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420,  
421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430,  
431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440,  
441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450,  
451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460,  
461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470,  
471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480,  
481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490,  
491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500,  
501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510,  
511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520,  
521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530,  
531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540,  
541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550,  
551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560,  
561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570,  
571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580,  
581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590,  
591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600,  
601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610,  
611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620,  
621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630,  
631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640,  
641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650,  
651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660,  
661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670,  
671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680,  
681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690,  
691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700,  
701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710,  
711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720,  
721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730,  
731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740,  
741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750,  
751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760,  
761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770,  
771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780,  
781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790,  
791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800,  
801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810,  
811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820,  
821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830,  
831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840,  
841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850,  
851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860,  
861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870,  
871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880,  
881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890,  
891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900,  
901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910,  
911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920,  
921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930,  
931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940,  
941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950,  
951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960,  
961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970,  
971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980,  
981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990,  
991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000

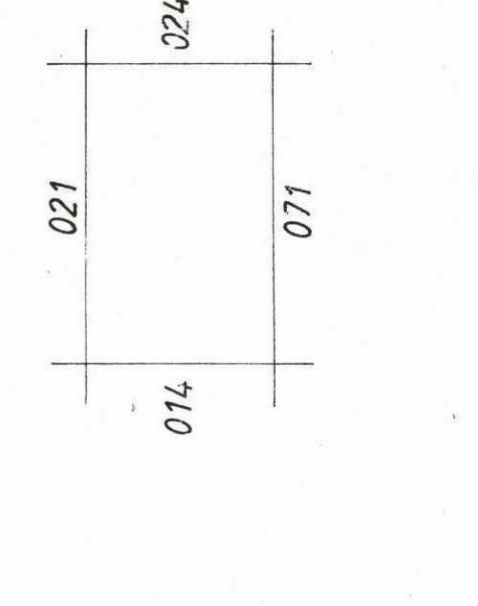
Aktualność niniejszej mapy  
nie wykracza poza granice  
na dzień wydania

mapa zasadniczo-wyloczynna  
(wzrys, ...)  
wzrost (wies) WERBKOWICE  
Gmina WERBKOWICE  
skala 1:1000

Podpisano w miejscowości: Werbkowice	
Data: 08.01.2015	
Podpis: [Signature]	
Firma: [Firma]	
Adres: [Adres]	
Telefon: [Telefon]	
E-mail: [E-mail]	
Strona WWW: [Strona WWW]	
Numer telefonu: [Numer telefonu]	
Numer faktury: [Numer faktury]	
Numer umowy: [Numer umowy]	
Numer projektu: [Numer projektu]	
Numer rysunku: [Numer rysunku]	
Numer arkusza: [Numer arkusza]	
Numer wydania: [Numer wydania]	
Numer egzemplarza: [Numer egzemplarza]	
Numer kserokopii: [Numer kserokopii]	
Numer oryginału: [Numer oryginału]	
Numer kserokopii oryginału: [Numer kserokopii oryginału]	
Numer kserokopii kserokopii: [Numer kserokopii kserokopii]	
Numer kserokopii kserokopii kserokopii: [Numer kserokopii kserokopii kserokopii]	

Uwaga: Aktualizację wykonat oraz matrycę wykreslit  
GEO MAP w Hrubieszowie w ramach roboty  
105/34/95 w styczniu 1998 r.

Uwaga  
Projektowanie uzbrojenie terenu  
wkręcone jest na nakładzie ZUD



Gm. WERBKOWICE woj.zamajskie  
Werbkowice

MAPA SYTUACYJNO - WYSOKOŚCIOWA  
Zabazona w r. 1973 przez  
LUBELSKIE OKRĘGOWE PRZEDSIĘBIORSTWO MIERNICZE  
Naczelnik inżynier: inż. Jan Zięba

Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr XXXI/266/2017  
Rady Gminy Werbkowice  
z dnia 3 sierpnia 2017 r.

**Rozstrzygnięcie**  
**w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) oraz stanowiska Wójta Gminy Werbkowice z dnia 17 lipca 2017 r. o braku uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Werbkowice – etap II (obejmującego działki Nr ewid. 2/46, 6/6 i 897/6, 897/7 położone w miejscowości Werbkowice), w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu stwierdza się, iż odstępuje się od rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 4  
do uchwały Nr XXXI/266/2017  
Rady Gminy Werbkowice  
z dnia 3 sierpnia 2017 r.

### **Rozstrzygnięcie**

**o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Werbkowice - etap II inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz.1073), oraz art. 7 ust. 1 pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.)

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

1. Lista zadań z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Werbkowice –etap II (obejmującej działki Nr ewid. 2/46,6/6 i 897/6,897/7 położone w miejscowości Werbkowice), które należą do zadań własnych gminy obejmuje zapewnienie dostępu do zbiorczej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej (sanitarnej i deszczowej) poprzez rozbudowę sieci istniejącej.

2. Źródłami finansowania zadań zapisanych w zmianie planu miejscowego będą: środki własne, dotacje, kredyty preferencyjne i komercyjne oraz środki pomocowe.