

Uchwała nr XI/77/2025
Rady Miejskiej w Tyszowcach
z dnia 27 maja 2025 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tyszowce dla części terenów położonych w mieście Tyszowce w rejonie ulicy Kościelnej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr VI/33/2024 Rady Miejskiej w Tyszowcach z dnia 30 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tyszowce dla części terenów położonych w mieście Tyszowce w rejonie ulicy Kościelnej, Rada Miejska w Tyszowcach uchwala, co następuje:

§1.

1. Stwierdza się, iż projekt „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tyszowce dla części terenów położonych w mieście Tyszowce w rejonie ulicy Kościelnej nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Tyszowce”, przyjętego uchwałą Nr XXIX/221/2021 Rady Miejskiej w Tyszowcach z dnia 29 listopada 2021 roku.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Tyszowce dla części terenów położonych w mieście Tyszowce w rejonie ulicy Kościelnej w granicach wskazanych na załącznikach graficznych do niniejszej uchwały.

Rozdział 1.

Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszarów objętych planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu

§2.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowią:
 - 1) ustalenia planu będące treścią niniejszej uchwały;
 - 2) rysunki planu miejscowego wykonane na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, będące integralną częścią uchwały.
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 0,6830 ha.

§3.

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załączniki od Nr 1 do Nr 3 – stanowiące rysunki planu;
 - 2) Załącznik Nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
 - 3) Załącznik Nr 5 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne w formacie pliku GML.

§4.

1. Obowiązującymi ustaleniami na rysunkach planu są następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) granice obszarów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) klasa przeznaczenia terenu, symbol wraz z numeracją oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) obszar występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 407 Niecka Lubelska (Zbiornik Chełm – Zamość);

- 5) obszar wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków (część cmentarza żydowskiego);
 - 6) strefy ochrony sanitarnej od cmentarza w odległości mniejszej niż 50,0 m oraz w odległości powyżej 50,0 m i mniejszej niż 150,0 m;
 - 7) elementy wymiarowania rysunków.
2. Oznaczenia graficzne na rysunkach planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

§5.

1. Ilekroć w treści uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Tyszowcach w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tyszowce dla części terenów położonych w mieście Tyszowce w rejonie ulicy Kościelnej;
- 2) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 uchwały;
- 3) rysunkach planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, przedstawiony na kopii mapy zasadniczej w postaci wektorowej w skali 1:1000 stanowiących załączniki do uchwały;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym w planie przeznaczeniu wraz z symbolem i numeracją wyróżniającą go spośród innych terenów, ograniczony linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie, ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, normy branżowe, a także inne obowiązujące akty prawa miejscowego;
- 7) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć określone dla danego terenu przeznaczenie składające się z nie więcej niż dwóch klas z dozwolonych poziomów, realizowanych łącznie lub zamiennie (samodzielnie), w równych proporcjach lub z przewagą jednej z wymienionych funkcji;
- 8) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie terenu i nie pozostaje z nim w konflikcie, które nie może występować samodzielnie, tj. bez realizacji przeznaczenia podstawowego ani przeważać w granicach działki budowlanej, z uwzględnieniem powierzchni określonej w niniejszym punkcie dla form zagospodarowania niekubaturowego na maksymalnie 45% powierzchni działki budowlanej;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię stanowiącą granice dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania, linia zabudowy nie dotyczy m.in: schodów, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, które mogą wykraczać poza obrys budynku nie więcej niż 2,0 m oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) uzupełnieniu zainwestowania terenu - należy przez to rozumieć budowę nowych obiektów budowlanych na działce częściowo zabudowanej;
- 11) celu publicznym – należy przez to rozumieć usługi związane z realizacją celów publicznych, o których mowa w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 12) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym ponadnormatywne zjawiska fizyczne i chemiczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie wody, gleby i powietrza (w tym uciążliwe zapachy) ograniczone w oparciu o przepisy odrębne;
- 13) adaptacji – należy przez to rozumieć przystosowanie, dostosowanie, dopasowanie istniejącego zagospodarowania do funkcji z zakresu przeznaczenia podstawowego

lub dopuszczalnego;

14) modernizacji – należy przez to rozumieć unowocześnienie i poprawę stanu technicznego obiektów budowlanych.

2. Pojęcia, których znaczenie definiują odrębne powszechnie obowiązujące akty prawne, a zostały użyte w niniejszym planie, interpretować należy zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych aktach.

Rozdział 2.

Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

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

§6.

Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§7.

Ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez:

- 1) objęcie planem w zakresie układu funkcjonalno-przestrzennego terenów, w ramach których obowiązują określone zasady zagospodarowania, zawarte w niniejszej uchwale;
- 2) zakaz wprowadzania funkcji i zagospodarowania terenu innego niż określone niniejszym planem;
- 3) kształtowanie formy i gabarytów budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki wraz z innymi elementami zagospodarowania, w sposób zapewniający harmonijną całość z sąsiednim otoczeniem i nie powodujący dysharmonii z cechami estetycznymi istniejącej zabudowy i otaczającego krajobrazu;
- 4) nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność budynków i terenu dla osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 5) lokalizację budynków z uwzględnieniem linii zabudowy określonej na rysunkach planu;
- 6) adaptację istniejących budynków w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów oraz dopuszczeniem uzupełnienia zainwestowania terenu,
- 7) rozbudowę, przebudowę, adaptację budynków istniejących, o których mowa w pkt 6, która musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych określonych w §21 względem danego terenu, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) w istniejących budynkach, w których wskaźniki, parametry i gabaryty przekraczają ustalone planem wskaźniki i gabaryty dla budynków nowoprojektowanych, możliwości dopuszczenia w przypadku robót budowlanych zachowania tych wskaźników i parametrów;
- 9) zastosowanie w budynkach mieszkalnych i pomocniczych (gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych) spójnych wykończeń;
- 10) ustalenie wymagań geometrii dachów zawartych w §21, a niedotyczących połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami oraz wejściami;
- 11) lokalizowanie obiektów budowlanych nie będących budynkami w odległościach od dróg nie mniejszych niż wynikające z przepisów odrębnych;
- 12) dopuszczenie możliwości lokalizowania budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub przy granicy działki, pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 13) kształtowanie powierzchni działki w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny;
- 14) pozostawienie działek jako budowlanych powstających po dokonaniu podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
- 15) adaptację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością konserwacji,

wymiany, przebudowy i remontów;

- 16) dopuszczenie w granicach planu lokalnych zmian przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, wynikających z uzasadnionych rozwiązań projektowych oraz rozbudowy lokalnych systemów uzbrojenia terenów, w tym sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, telekomunikacyjnej oraz elektroenergetycznej, łącznie ze stacjami transformatorowymi, a także wyznaczonymi i urządzonymi dojazdami i dojazdami do działek.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§8.

1. Ustala się zasady ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego obejmujących inwestycje łączności publicznej, infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zezwala się na zasadach określonych w przepisach o ochronie środowiska;
- 3) dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia MN-U jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 4) obowiązuje zagospodarowanie w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 5) budynki z pomieszczeniami na pobyt ludzi powinny być wznoszone poza zasięgiem uciążliwości określonych w przepisach odrębnych lub w ich zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w przepisach odrębnych;
- 6) istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu w zakresie emisji wibracji, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania;
- 7) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków i odpadów technologicznych do wód powierzchniowych, podziemnych, gleby i do ziemi; obowiązuje zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu;
- 8) przed odprowadzeniem wód opadowych z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych przed odprowadzeniem do odbiornika (tj. cieków naturalnych, kanałów, rowów melioracyjnych, gruntu, zbiornika) należy stosować odpowiednie środki i urządzenia (separatory) wstępnego oczyszczania, umożliwiające ich podczyszczenie w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 9) zakaz zmiany stosunków wodnych, a zwłaszcza kierunku odpływu wód, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

2. Obszary objęte planem znajdują się poza formami ochrony przyrody objętymi ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych.

3. Ustala się ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Lublin (Zbiornik Chełm – Zamość), w zasięgu którego zlokalizowane są tereny objęte niniejszą uchwałą, a na obszarze którego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące ochrony wód podziemnych; jednocześnie ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 9.

1. Ustala się zasady kształtowania krajobrazu poprzez:

- 1) określanie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 3, jako elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe i walory estetyczno-widokowe;
- 2) uwzględnienie kompozycji zieleni średniej lub wysokiej o charakterze krajobrazowym

w zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod zabudowę.

2. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, który dla województwa lubelskiego nie został sporządzony.

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

§ 10.

1. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:
 - a) w granicach terenu oznaczonego symbolem 3MN-U, wykazanego na załączniku Nr 2 do niniejszej uchwały, znajduje się część cmentarza żydowskiego starego, objętego ochroną poprzez włączenie do wojewódzkiej ewidencji zabytków.
2. Obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11.

Na obszarach objętych planem miejscowym nie występują obszary przestrzeni publicznych wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – nie ustala się zasad kształtowania obszarów przestrzeni publicznej.

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

§ 12.

1. W granicach obszarów objętych planem nie występują tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego, nie ma ustanowionych stref ochronnych ujęć wody ani obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów i ze względu na brak takich uwarunkowań nie określa się granic i sposobów ich zagospodarowania.
2. Wskazuje się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów t.j.:
 - 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Zbiornik Chełm - Zamość), który podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych i ustaleń niniejszej uchwały a w zasięgu którego znajdują się wszystkie tereny objęte planem;
 - 2) fragmentu cmentarza żydowskiego starego wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków, podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych i ustaleń niniejszej uchwały zlokalizowanego w terenie oznaczonym symbolem 3MN-U.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym §13.

1. W granicach planu nie określa się granic terenów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
2. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami MN-U następujące ogólne zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działek - 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działek – 20,0 m;
 - 3) kąt nachylenia granic działek do pasa drogowego nie powinien być mniejszy niż 45°;
 - 4) warunki, o których mowa w pkt 1 - 3 nie dotyczą terenów komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 5) w przypadku scaleń i podziałów nieruchomości, należy dostosować granice nieruchomości do linii rozgraniczających terenu.
3. Przeprowadzanie scalania i podziału nieruchomości nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiłaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiednich – zgodnie z przepisami oraz funkcją i warunkami zagospodarowania dla całego terenu.

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

§ 14.

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - 1) poprzez nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów i kształtowaniu zabudowy położonej w sąsiedztwie urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zachowaniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawa budowlanego i warunkami technicznymi usytuowania danej sieci;
 - 2) z zastrzeżeniem litery c., w strefie sanitarnej ochrony dla terenu oznaczonego symbolem 4MN-U w odległości:
 - a) mniejszej niż 50,0 m od granicy cmentarza zakazuje się lokalizacji budynków korzystających z wody,
 - b) powyżej 50,0 m i mniejszej niż 150,0 m od granicy cmentarza obowiązuje zakaz lokalizacji studni i indywidualnych ujęć wody do picia i potrzeb gospodarczych, a dla budynków korzystających z wody obowiązuje podłączenie do sieci wodociągowej,
 - c) ustalenia, o których mowa w lit a. i b. nie dotyczą części nieczynnego cmentarza żydowskiego zlokalizowanego w terenie oznaczonym symbolem 3MN-U, gdzie lokalizacja zabudowy we wskazanym terenie możliwa jest wyłącznie poza wpisanym do wojewódzkiej ewidencji zabytków (cmentarzem żydowskim starym).
2. Ustala się zakaz zabudowy dla budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpieniem poważnych awarii, w rozumieniu definicji tych zakładów według przepisów o ochronie środowiska, spopielarni zwłok.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§15.

1. Obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem, w tym w zakresie połączeń z istniejącym układem drogowym lokalnym i ponadlokalnym zapewniają drogi publiczne:
 - 1) teren drogi głównej w kategorii wojewódzkiej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem;
 - 2) teren drogi głównej w kategorii powiatowej, zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem;
 - 3) tereny dróg dojazdowych w kategorii gminnych, zlokalizowane poza granicami obszaru objętego planem.

2. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji terenów objętych planem poprzez:
 - 1) dopuszczenie zachowania, remontów, modernizacji i przebudowy istniejących w dniu uchwalenia planu, zjazdów i włączeń dróg wewnętrznych;
 - 2) rozbudowę układu komunikacyjnego o dojścia i dojazdy, ciągi piesze i drogi wewnętrzne, o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m, pod warunkiem zapewnienia bezpieczeństwa użytkowników i zgodności z innymi ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi;
 - 3) obowiązek zachowania parametrów spełniających wymagania dróg pożarowych przy realizacji układu komunikacyjnego w granicach planu, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
3. W obszarach objętych planem nie wyznacza się przebiegu dróg rowerowych.

§16.

1. Ustala się następujące zasady realizacji oraz minimalne wskaźniki miejsc postojowych w granicach działki budowlanej dla:
 - 1) budynku mieszkalnego jednorodzinnego - nie mniej niż 1 miejsca do parkowania;
 - 2) budynku handlowego - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 70 m² powierzchni sprzedaży w budynkach handlowych i nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 2 zatrudnionych;
 - 3) biura - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali biurowych i nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 2 zatrudnionych;
 - 4) budynku przychodni, gabinetów lekarskich - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 gabinet;
 - 5) budynku gastronomicznego - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 5 miejsc konsumpcji;
 - 6) domu kultury - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej budynku;
 - 7) domu dziennego i stałego pobytu dla osób starszych - nie mniej niż 0,9 miejsca do parkowania na 10 łóżek;
 - 8) żłobka, przedszkola, świetlice - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 salę pobytu dzieci;
 - 9) rzemiosła usługowego – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej budynku i nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 2 zatrudnionych;
 - 10) małych obiektów sportu i rekreacji – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 50 m² powierzchni obiektu.
2. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc do parkowania przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową realizowanych w granicach działki budowlanej - 1 miejsce do parkowania na 1 budynek lub obiekt, o których mowa w wyszczególnionych pkt 2 - 10.
3. Ustala się realizacje miejsc postojowych w formie:
 - 1) niezadaszonych miejsc postojowych jako wielostanowiskowego parkingu.;
 - 2) garaży z kondygnacjami podziemnymi lub nadziemnymi wbudowanymi w obiekt przeznaczenia podstawowego.

§17.

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie uzbrojenia terenu:
 - 1) ustala się możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich modernizacji, remontu, przebudowy, wymiany oraz zmiany ich przebiegu;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej na terenach objętych planem w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowaną lub istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;

- 3) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej obszarów z układem zewnętrznym poprzez przewody lokalizowane w obszarze planu, zgodnie z ustaleniami pkt 1 i 2 oraz przewody zlokalizowane poza obszarami planu na terenach dróg głównych i dróg dojazdowych;
 - 4) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej, nie związanych z obsługą terenów objętych planem w sposób, który nie wykluczy możliwości zagospodarowania tych terenów zgodnie z ustaleniami planu;
 - 5) przy zagospodarowaniu obszarów objętych planem należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej (w tym nie wskazanej na rysunkach planu), poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowania obiektów od tych sieci; w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania terenu;
 - 6) budowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury należy realizować w myśl przepisów prawa telekomunikacyjnego, w szczególności przepisów związanych z obronnością, bezpieczeństwem państwa oraz bezpieczeństwem i porządkiem publicznym, w zakresie telekomunikacji;
 - 7) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w szczególności instalacji fotowoltaicznych, kolektorów słonecznych, pomp ciepła, magazynów energii.
2. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:
- 1) celów socjalno-bytowych, technologicznych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącej sieci wodociągowej, zasilanej ze zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę, przebiegającej poza obszarami planu, poprzez istniejące i projektowane przyłącza, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) obowiązek docelowego wyposażenia wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w przyłączy wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania;
 - 3) zapewnienie możliwości konserwacji, modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz budowy nowych odcinków, rozbudowy i przebudowy sieci w oparciu o systemy istniejące oraz związanych z nimi podziemnych i nadziemnych urządzeń;
 - 4) minimalną średnicę przewodów sieci wodociągowej: Ø60 mm.
3. Ustala się zasady odprowadzania i oczyszczania ścieków:
- 1) odprowadzanie ścieków do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej przebiegającej poza obszarami planu, poprzez indywidualne przyłączenie lub rozbudowę sieci kanalizacyjnej o minimalnej średnicy Ø150mm;
 - 2) zapewnienie możliwości konserwacji, remontów i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz ewentualnej rozbudowy sieci w oparciu o systemy istniejące.
4. Ustala się zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
- 1) na tereny nieutwardzone stanowiące naturalny odbiornik wód opadowych;
 - 2) wody opadowe z utwardzonych powierzchni parkingów, placów manewrowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych muszą być oczyszczone przed wprowadzeniem do odbiornika, w tym z zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających (tj. osadnik zawieszin, separator ropopochodny), lokalizowanych w granicach odwadnianego terenu;
 - 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji (np. poprzez rozsączanie w gruncie lub do zbiorników retencyjnych) lub odprowadzenie do cieków wodnych i rowów melioracyjnych;
 - 4) minimalna średnica sieci kanalizacji deszczowej Ø150mm.
5. Ustala się zasady zaopatrzenia w elektroenergetykę:
- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i rozbudowywanych systemów sieci

elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;

- 2) dopuszczenie zasilania w energię elektryczną z urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszczenie budowy nowych odcinków i rozbudowy istniejących odcinków sieci niskiego i średniego napięcia oraz związanych z nimi podziemnych i nadziemnych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych SN/nN, a także dopuszczenie możliwości ich konserwacji, modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń na zasadach określonych niniejszą uchwałą;
 - 4) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych na kablowe, zmiany przebiegu linii elektroenergetycznych lub ich likwidację.
6. Ustala się zasady gospodarki odpadami polegające na zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów.
7. Ustala się zasady dotyczące infrastruktury telekomunikacyjnej polegające na budowie i rozbudowie sieci i urządzeń telekomunikacyjnych w układzie przewodowym i bezprzewodowym przy zachowaniu warunków zgodnie z przepisami odrębnymi jako inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.
8. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię cieplną:
- 1) stosowanie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła;
 - 2) docelowe stosowanie paliw niskoemisyjnych jako źródeł zaopatrzenia w ciepło (np. gaz, olej opałowy, biomasa itp.) – zmiany struktury zużycia nośników energii z węgla na gaz ziemny lub zastosowanie innych paliw niskoemisyjnych jako źródeł zaopatrzenia w ciepło;
 - 3) stosowanie systemów grzewczych z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii.
9. Ustala się zasady zaopatrzenia w gaz:
- 1) z istniejących i projektowanych zbiorników gazu oraz sieci gazowych;
 - 2) zakłada się docelową gazyfikację terenu z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 3) minimalne średnica sieci gazowych Ø25 mm.

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

Ustala się zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 2) zakaz realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej niezgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie, za wyjątkiem obiektów tymczasowych służących prowadzeniu robót budowlanych związanych z zagospodarowaniem danego terenu.

Zasady lokalizacji inwestycji celu publicznego **§19.**

Plan zezwala na realizację inwestycji celu publicznego polegających na lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i łącznościowej realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu, jako cele publiczne o znaczeniu lokalnym.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości **§ 20.**

Ustala się stawki procentowe, na podstawie których określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 20% - dla terenów oznaczonych symbolem MN- U.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu
§ 21.

1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN-U, 2MN-U, ustala się:
 - 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - c) teren usług handlu detalicznego,
 - d) teren usług rzemieślniczych,
 - e) teren usług gastronomii,
 - f) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - g) teren usług edukacji,
 - h) teren usług sportu i rekreacji,
 - i) teren usług kultury i rozrywki,
 - j) teren usług biurowych;
 - 2) w zakresie przeznaczenia określonego w pkt 1 wyklucza się:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
 - b) teren usług handlu hurtowego,
 - c) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - d) teren usług turystycznych,
 - e) teren usług nauki,
 - f) teren usług kultury religijnej,
 - g) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
 - h) teren usług administracji;
 - 3) przeznaczenie, o którym mowa w pkt 1, może być realizowane łącznie lub zamiennie;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,2,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy 1,6,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy 40%;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, i innych budowli, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,
 - b) geometria dachu: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia;
 - 6) linia zabudowy nieprzekraczalna dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 1MN,U - 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z pasem drogi głównej w kategorii wojewódzkiej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) 2MN-U – 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z pasem drogowym drogi dojazdowej w kategorii gminnej oraz 5,0 m od rowu, zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 7) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §16 niniejszej uchwały;
 - 8) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §17 niniejszej uchwały;
 - 9) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Zbiornik Chełm – Zamość);
 - 10) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 1MN-U z drogi głównej w kategorii wojewódzkiej (znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem),
 - b) 2MN-U z dróg dojazdowych w kategorii gminnych (znajdujących się poza granicami obszaru

- objętego miejscowym planem).
2. Dla terenu oznaczonego symbolem 3MN-U, ustala się:
 - 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - c) teren usług handlu detalicznego,
 - d) teren usług rzemieślniczych,
 - e) teren usług gastronomii,
 - f) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - g) teren usług edukacji,
 - h) teren usług sportu i rekreacji,
 - i) teren usług kultury i rozrywki,
 - j) teren usług biurowych;
 - 2) w zakresie przeznaczenia określonego w pkt 1 wyklucza się:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
 - b) teren usług handlu hurtowego,
 - c) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - d) teren usług turystycznych,
 - e) teren usług nauki,
 - f) teren usług kultu religijnego,
 - g) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
 - h) teren usług administracji;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni urządzonej;
 - 4) przeznaczenie, o których mowa w pkt 1 może być realizowane łącznie lub zamiennie;
 - 5) lokalizacja zabudowy wyłącznie poza wskazanym na rysunku planu obszarem wpisanym do wojewódzkiej ewidencji zabytków (cmentarz żydowski stary), z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) dopuszcza się zagospodarowanie terenu w części wskazanej na rysunku planu jako obszaru wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków (cmentarz żydowski stary), zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) wskaźniki zagospodarowania:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,2,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy 1,6,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy 40%;
 - 8) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, i innych budowli, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,
 - b) geometria dachu: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia;
 - 9) linia zabudowy nieprzekraczalna 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z pasami drogowymi dróg dojazdowych w kategorii gminnych oraz po granicy obszaru wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków (część cmentarza żydowskiego starego), która nie została zwymiarowana na rysunku planu, a którą należy ustalić poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę, zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 10) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §16 niniejszej uchwały;
 - 11) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §17 niniejszej uchwały;
 - 12) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia:
 - a) w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Zbiornik Chełm – Zamość),

- b) części cmentarza żydowskiego starego włączonego do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 13) obsługa komunikacyjna z dróg dojazdowych w kategorii gminnych (znajdujących się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem).
- 3. Dla terenu oznaczonego symbolem 4MN-U ustala się:
 - 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - c) teren usług handlu detalicznego,
 - d) teren usług rzemieślniczych,
 - e) teren usług gastronomii,
 - f) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - g) teren usług edukacji,
 - h) teren usług sportu i rekreacji,
 - i) teren usług kultury i rozrywki,
 - j) teren usług biurowych;
 - 2) w zakresie przeznaczenia określonego w pkt 1 wyklucza się:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
 - b) teren usług handlu hurtowego,
 - c) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - d) teren usług turystycznych,
 - e) teren usług nauki,
 - f) teren usług kultu religijnego,
 - g) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
 - h) teren usług administracji;
 - 3) przeznaczenie, o którym mowa w pkt 1 może być realizowane łącznie lub zamiennie;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 0,8,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy 1,2,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy 40%;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 8,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, i innych budowli, dla których tę ustala się maksymalnie 12,0 m,
 - b) geometria dachu: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia;
 - 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m² z zastrzeżeniem, iż powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
 - 7) linia zabudowy nieprzekraczalna 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującej z pasem drogowym drogi głównej w kategorii powiatowej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 8) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §16 niniejszej uchwały;
 - 9) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §17 niniejszej uchwały;
 - 10) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w:
 - a) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Zbiornik Chełm – Zamość),
 - b) strefie ochrony sanitarnej od cmentarza w odległości:
 - mniejszej niż 50,0 m,

- powyżej 50,0 m i mniejszej niż 150,0 m;
- 11) obsługa komunikacyjna z drogi głównej w kategorii powiatowej (znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem).

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§22.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Tyszowiec

§23.

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