UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY WYSOKIE
z dnia .....roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie dla terenu obejmującego działkę ozn. nr ew. 365 obręb Guzówka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXII/187/2026 Rady Gminy Wysokie z dnia 29 kwietnia 2026 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie dla terenu obejmującego działkę ozn. nr ew. 365 obręb Guzówka, Rada Gminy uchwala co następuje:

§1.

1. Stwierdza się, iż projekt „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie dla terenu obejmującego działkę ozn. nr ew. 365 obręb Guzówka" nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie", przyjętego uchwałą Nr IX/39/2015 Rady Gminy Wysokie z dnia 18 września 2015 roku.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie dla terenu obejmującego działkę ozn. nr ew. 365 obręb Guzówka, w granicach wskazanych na załączniku graficznym Nr 1 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) rysunek planu miejscowego wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały.
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 0,57 ha

§3.

Załącznikami do niniejszej uchwały są:
1) Załącznik Nr 1 – stanowiący rysunek planu;
2) Załącznik Nr 2 – 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 3 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne w formacie pliku GML.

§4.

1. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:
   1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
   2) klasa przeznaczenia terenu, symbol wraz z numerem oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) obszar występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin);
5) wymiarowanie elementów rysunku.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku 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 Gminy Wysokie w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie dla terenu obejmującego działkę ozn. nr ew. 365 obręb Guzówka;
   2) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 uchwały;
   3) rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, przedstawiony na kopii mapy zasadniczej w postaci wektorowej w skali 1:1000 stanowiących załącznik do uchwały;
   4) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym w planie przeznaczeniu wraz z symbolem i numeracją, 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, a także inne obowiązujące akty prawa miejscowego;
   7) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć określone dla terenu przeznaczenie składające się z dwóch klas z dozwolonego poziomu;
   8) przeznaczeniu wykluczanym – należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu, do którego realizacji plan nie dopuszcza;
   9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię stanowiącą granice dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części i nadziemnych części budowli, bez jej przekraczania; nieprzekraczalna 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 budowli będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia oraz budowlami infrastruktury komunikacyjnej;
   10) uzupełnianiu zainwestowania terenu - należy przez to rozumieć budowę nowych obiektów budowlanych na działce częściowo zabudowanej;
   11) celu publicznym – należy przez to rozumieć cel publiczny związany z realizacją celów, 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) określone w oparciu o przepisy odrębne;
   13) adaptacji – należy przez to rozumieć utrzymanie stanu istniejącego lub 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 przeznaczenia terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1) U-IW – teren usług lub wodociągów;
2) KDZ - teren drogi zbiorczej.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
§7.

Ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez:

1) zakaz wprowadzania funkcji i zagospodarowania terenu innych niż określone niniejszym planem;
2) nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność budynków i terenów dla osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;
3) lokalizację budynków i budowli z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu;
4) lokalizowanie obiektów budowlanych nie będących budynkami w odległościach od dróg nie mniejszych niż wynikające z przepisów odrębnych;
5) kształtowanie powierzchni działki w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny;
6) sytuowanie, za wyjątkiem garaży, które mogą być wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku usługowego, pozostałych budynków, m.in. takich jak: budynki gospodarcze, wiaty itp. na zapleczu działki, za budynkami usługowymi;
7) dopuszczenie adaptacji istniejących budynków, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów oraz dopuszczeniem uzupełnienia zainwestowania terenu;
8) rozbudowę, przebudowę, adaptację budynków istniejących, o których mowa w pkt 7, która musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych określonych w Rozdziale 3 Ustalenia szczegółowe Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu względem danego terenu, z zastrzeżeniem pkt 9;
9) 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;
10) dopuszczenie możliwości lokalizowania budynków i budowli w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
11) adaptację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów;
12) 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 dojściami 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 obejmującego inwestycje łączności publicznej, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
   2) lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, zezwala się na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;
   3) dla terenu objętego planem nie ustala się dopuszczalnych poziomów hałasu z zastrzeżeniem, iż w przypadku lokalizacji usług zdrowia i pomocy społecznej obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów szpitali i opieki społecznej;
   4) zagospodarowanie terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich;
   5) 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;
   6) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków i odpadów technologicznych do wód powierzchniowych, podziemnych, gleby i do ziemi; obowiązuje zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu;
   7) odprowadzenie wód opadowych z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Obszar objęty planem znajduje się poza formami ochrony przyrody objętymi ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych.
3. Ustala się ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin), a w jego obszarze obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące ochrony wód podziemnych; jednocześnie ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo - wodnego przed zanieczyszczeniami.

Zasady kształtowania krajobrazu
§ 9.

1. Ustala się zasady kształtowania krajobrazu poprzez określanie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami zawartymi w §21, jako elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe i walory estetyczno-widokowe.
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. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, tereny krajobrazów kulturowych wymagających ochrony przed przekształceniem, tereny i obiekty objęte ochroną, jako dobra kultury współczesnej ani tereny objęte ochroną archeologiczną, w związku z czym nie wprowadza się ustaleń.
2. Obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11.

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują obszary przestrzeni publicznej 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 obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, 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. Obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin) na terenie którego obowiązują przepisy odrębne.

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. Plan nie określa granic terenów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, gdyż obszar objęty planem dotyczy jednej działki.

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) 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) zakaz podejmowania wszelkich działań mogących zagrozić bezpieczeństwu ludzi, trwałości urządzeń infrastruktury technicznej lub mogących uniemożliwić ich konserwację w czasie eksploatacji;
3) w zakresie ochrony przeciwpożarowej obowiązuje zachowanie warunków zgodnie z przepisami odrębnym;
4) w przypadku realizacji na działce budowlanej funkcji wodociągowej po ustaleniu strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody należy zachować zasady określone w przepisach odrębnych.

2. Ustala się zakaz zabudowy dla budowy zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej i biogazowni.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§15.

1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem, w tym w zakresie połączeń z istniejącym układem drogowym lokalnym i ponadlokalnym ustala się poprzez teren drogi zbiorczej zlokalizowanej poza granicami planu oznaczonej symbolem 1KDZ.
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;
   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;
   4) dopuszczenie lokalizacji chodników, dróg rowerowych, miejsc do parkowania, infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń uzbrojenia inżynieryjnego oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
   5) zakaz lokalizacji w pasach drogowych dróg obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z potrzebami ruchu drogowego, za wyjątkiem wymienionych w pkt 4.
3. W obszarze objętym planem nie wyznacza się przebiegu dróg rowerowych. Realizacja dróg rowerowych z możliwością wykorzystania terenów przeznaczonych m.in. w niniejszej uchwale pod drogę.

§16.

1. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc do parkowania dla:
   1) budynków handlowych 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 70 m^2 powierzchni sprzedaży z koniecznością zapewnienia stanowisk parkingowych dla samochodów dostawczych i 1 miejsce parkingowe na 2 zatrudnionych;
   2) obiektów rzemieślniczych 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej obiektu;
   3) obiekty turystyki 4 miejsca do parkowania na każde 10 łóżek i nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 2 zatrudnionych;

4) budynków gastronomi 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcji;
5) budynków opieki zdrowotnej i pomocy społecznej 2 miejsca na 1 gabinet, przy czym dla domu dziennego i stałego pobytu dla osób starszych nie mniej niż 0,9 miejsca do parkowania na 10 łóżek;
6) biur - 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokali biurowych i nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 2 zatrudnionych;
7) terenu wodociągów 1 miejsce do parkowania na 2 zatrudnionych;
8) minimalne wskaźniki miejsc do parkowania przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - 1 miejsce na 1 budynek lub obiektów wyszczególnionych w pkt 1 -6.

2. Ustala się realizacje miejsc do parkowania w formie:
   1) niezadaszonych miejsc do parkowania;
   2) garaży wolnostojących lub wbudowanych w obiekt przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego.
3. Nakaz realizacji miejsc do parkowania wynikających z powyższych wskaźników na terenie działki budowlanej, na której realizowana będzie inwestycja.
4. W przypadkach nieokreślonych w ust. 1 ilości miejsc do parkowania należy dostosować do indywidualnych potrzeb związanych z realizacją konkretnej funkcji, jednak w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na 1 budynek.
5. Wymagane wskaźniki miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, legalizacji, a także zmiany sposobu użytkowania budynków.
6. W przypadku realizacji na działce budowlanej funkcji usługowej i wodociągowej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

§17.

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie uzbrojenia terenu:
   1) możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich modernizacji, remontu, przebudowy, wymiany oraz zmiany ich przebiegu;
   2) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej na terenie objętym planem w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z zabudową i zagospodarowaniem terenu, przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
   3) 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 obszarem planu na terenach dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
   4) dopuszczenie lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej, nie związanych z obsługą terenu objętego planem w sposób, który nie wykluczy możliwości zagospodarowania tych terenów zgodnie z ustaleniami planu;
   5) obowiązek uwzględnienia przy zagospodarowaniu obszaru objętego planem uwarunkowań wynikających 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 realizowaną w myśl przepisów prawa telekomunikacyjnego, w szczególności przepisów związanych z obronnością, bezpieczeństwem państwa oraz bezpieczeństwem i porządkiem publicznym, w zakresie telekomunikacji;

7) dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.

2. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:
   1) z istniejącej sieci wodociągowej, zasilanej ze zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę, przebiegającej poza obszarem planu, poprzez istniejące i projektowane przyłącza do celów socjalno-bytowych, technologicznych, gospodarczych i przeciwpożarowych;
   2) wyposażenia wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w przyłącze 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 sieci kanalizacji sanitarnej poprzez indywidualne przyłączenie lub rozbudowę sieci kanalizacyjnej o minimalnej średnicy Ø150mm, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
   2) w przypadku lokalizacji w granicach planu wyłączenie terenu ujęcia wody i po ustanowieniu strefy ochrony bezpośredniej odprowadzanie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
   3) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem wywozu do oczyszczalni ścieków lub indywidualnych oczyszczalni ścieków; po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje podłączenie do niej obiektów wyposażonych w zbiorniki bezodpływowe;
   4) 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) z utwardzonych powierzchni, lokalizowanych w granicach odwadnianego terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym w przypadku lokalizacji w granicach planu wyłączenie terenu ujęcia wody i po ustanowieniu strefy ochrony bezpośredniej odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
   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 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, a także dopuszczenie możliwości ich konserwacji, modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń na zasadach określonych niniejsza uchwałą;
   3) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych na kablowe, zmiany przebiegu linii elektroenergetycznych lub ich likwidację.

6. Ustala się zasady gospodarki odpadami polegające na zagospodarowaniu 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 systemów sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;
   2) minimalna średnica sieci gazowych Ø25 mm.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§18.

Ustala się zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

1) w obszarze objętym planem miejscowym obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie;
2) w obszarze objętym planem miejscowym ustala się 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.

W granicach planu zezwala się na realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach ustalonych w planie z zakresu:

1) terenu wodociągów;
2) infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz łączności publicznej;

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

§ 20.

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości:

1) 30%. - dla terenu oznaczonego symbolem U-IW,
2) 1% - dla terenu oznaczonego symbolem KDZ.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu
§ 21.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1U-IW ustala się:
   1) przeznaczenie: teren usług lub wodociągów ;
      a) teren usług handlu,
      b) teren usług rzemieślniczych,
      c) teren usług turystyki,
      d) teren usług gastronomii,
      e) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
      f) teren usług kultury i rozrywki,
      g) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
      h) teren usług biurowych,
      i) teren pompowni wody,
      j) teren ujęcia wody,
      k) teren obiektu uzdatniania wody;
   2) w zakresie przeznaczenia określonego w pkt 1 wyklucza się:
      a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
      b) teren usług nauki,
      c) teren usług edukacji,
      d) teren usług sportu i rekreacji,
      e) teren usług kultu religijnego,
      f) teren usług administracji;
   3) przeznaczenie, o którym mowa w pkt 1 może być realizowane łącznie lub zamiennie, z wyłączeniem terenu ujęcia wody, o którym mowa w lit j;
   4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
      a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,
      b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,4;
      c) maksymalna intensywność zabudowy 2,1;
      d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,3,
      e) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,7;
   5) zasady kształtowania zabudowy:
      a) maksymalna wysokość zabudowy 10,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,
      b) geometrię dachu: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o połaciach nachylonych pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia;
   6) nieprzekraczalna linia zabudowy 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu przyległej do pasa drogowego terenu drogi zbiorczej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
   7) obsługa komunikacyjna z drogi zbiorczej (w kategorii powiatowej), znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem, z uwzględnieniem wskazanego na rysunku planu poszerzenia pasa drogowego terenu drogi zbiorczej oznaczonego symbolem 1KDZ.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDZ ustala się:
   1) przeznaczenie: teren drogi zbiorczej;
   2) szerokość pasa drogowego 2,5 m zgodnie z załącznikiem graficznym, stanowiąca poszerzenie drogi zbiorczej (w kategorii powiatowej) z regularnej jego szerokości,

znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem.

Rozdział 4
Przepisy końcowe
§22.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wysokie.

§23.

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

Przewodniczący Rady

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr .....
Rady Gminy Wysokie
z dnia ..... roku

ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY GMINY WYSOKIE
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

Przewodniczący Rady

Załącznik Nr 3
do Uchwały ….....
Rady Gminy Wysokie
z dnia ….....

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.)

Przewodniczący Rady