UCHWAŁA NR XIX/121/16
RADY GMINY NIEDŹWIADA

z dnia 7 października 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w granicach miejscowości Niedźwiada, Niedźwiada Kolonia, Górka Lubartowska, Brzeźnica Leśna, Klementynów, Pałecznica Kolonia i Tarło na terenie gminy Niedźwiada

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z poźn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXIII/161/13 z dnia 25 kwietnia 2013 r. Rady Gminy Niedźwiada w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru funkcjonalnego Regionalnego Portu Lotniczego „Lublin-Niedźwiada" na terenie gminy Niedźwiada, Rada Gminy Niedźwiada uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Niedźwiada uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w granicach miejscowości Niedźwiada, Niedźwiada Kolonia, Górka Lubartowska, Brzeźnica Leśna, Klementynów, Pałecznica Kolonia i Tarło na terenie gminy Niedźwiada.

2. Uchwalany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w granicach miejscowości Niedźwiada, Niedźwiada Kolonia, Górka Lubartowska, Brzeźnica Leśna, Klementynów, Pałecznica Kolonia i Tarło na terenie gminy Niedźwiada stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru funkcjonalnego Regionalnego Portu Lotniczego „Lublin-Niedźwiada" na terenie gminy Niedźwiada uchwalonego uchwałą Nr XXX/135/05 Rady Gminy Niedźwiada z dnia 30 czerwca 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 197, poz. 3308 z dnia 6 października 2005 r.) i zmienionego uchwałami Rady Gminy Niedźwiada Nr X/59/11 z dnia 29 listopada 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru funkcjonalnego Regionalnego Portu Lotniczego „Lublin-Niedźwiada" (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2012 r., poz. 1001) i Nr XIX/134/12 z dnia 30 listopada 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru funkcjonalnego Regionalnego Portu Lotniczego „Lublin-Niedźwiada" w zakresie lokalizacji ropociągu oraz jego strefy bezpieczeństwa (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2013 r., poz. 491).

3. Granice obszaru objętego uchwałą określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Niedźwiada dla obszaru położonego w granicach miejscowości Niedźwiada, Niedźwiada Kolonia, Górka Lubartowska, Brzeźnica Leśna, Klementynów, Pałecznica Kolonia i Tarło przedstawiony jest w postaci:

1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;

2) rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Integralną częścią uchwały są załączniki:

1) rysunek planu - załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;

3) 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 - załącznik nr 3.

3. Przedmiotem ustaleń planu, o którym mowa w § 1 jest w szczególności:

1) przeznaczenie terenów wraz z liniami rozgraniczającymi te tereny;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów i obiektów, w tym podlegających ochronie;

3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

4. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1) ustalenie przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego oraz obszaru przestrzeni publicznej;

2) ochrona lokalnych interesów publicznych poprzez unormowanie i podporządkowanie działań inwestycyjnych wymogom zachowania ładu przestrzennego oraz kształtowanie prawidłowego układu komunikacyjnego z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań;

3) określenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów tak, aby umożliwić kształtowanie ładu przestrzennego w sposób zapewniający ochronę środowiska i zdrowia ludzi oraz wartości kulturowych.

5. Ustalenia planu w zakresie przeznaczenia terenów, sposobów ich zagospodarowania i warunków zabudowy, określone są w postaci:

1) ustaleń ogólnych, zawartych w rozdziale 2 niniejszej uchwały, odnoszących się do całego obszaru objętego planem;

2) ustaleń szczegółowych, zawartych w rozdziale 3 niniejszej uchwały, odnoszących się do poszczególnych terenów wyznaczonych na rysunku planu;

3) rysunku planu, obowiązującego w zakresie ustaleń określonych w tekście planu jako obowiązująca treść ustaleń rysunku planu, zgodnie z § 4 ust. 2.

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

1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Niedźwiada dla obszaru położonego w granicach miejscowości Niedźwiada, Niedźwiada Kolonia, Górka Lubartowska, Brzeźnica Leśna, Klementynów, Pałecznica Kolonia i Tarło;

2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu przedstawiony na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

3) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym w niniejszym planie przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem liczbowym i literowym;

4) **przeznaczeniem podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na terenie działki budowlanej, siedliska, zakładu pracy lub innego wydzielonego terenu powiązanego funkcjonalnie;

5) **przeznaczeniem dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia innego niż podstawowe, które zajmuje nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej, siedliska, zakładu pracy lub innego wydzielonego terenu powiązanego funkcjonalnie, z zastrzeżeniem, że zagospodarowanie związane z funkcją dopuszczalną nie wykluczy zagospodarowania terenu, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym, przy czym za powierzchnię o dopuszczalnym przeznaczeniu rozumie się powierzchnię zajętą przez obiekty budowlane wraz z przekształconą powierzchnią niezbędną dla ich funkcjonowania;

6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą odległość usytuowania ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej teren;

7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą usytuowanie frontowej ściany zewnętrznej budynku;

8) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska (określonych przez przepisy odrębne) poza terenem działki, na której jest zlokalizowana lub taką, która nie wiąże się z lokalizacją przedsięwzięcia zaliczanego do mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) **obiektach produkcyjnych nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć obiekt produkcyjny, w którym prowadzona działalność nie wiąże się z lokalizacją przedsięwzięcia zaliczanego do mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach wielopołaciowy o dwu- i większej liczbie głównych połaci dachowych, w różnych typach, również z elementami doświetlenia dachu;

11) **strefie frontowej działki** – należy przez to rozumieć część frontową działki budowlanej o wielkości stanowiącej ½ jej całkowitej powierzchni przeznaczonej w planie do zabudowy;

12) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wartość procentową udziału terenu z nawierzchnią ziemną pokrytą roślinnością, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką

nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m² oraz wodę powierzchniową na tym terenie, w całkowitej powierzchni działki budowlanej;

13) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość procentową stosunku sumy powierzchni zajętej przez wszystkie budynki zlokalizowane na działce budowlanej w stanie wykończonym bez tarasów, bez schodów zewnętrznych, bez ramp i podjazdów oraz bez części podziemnych budynków niewystających ponad poziom terenu, do całkowitej powierzchni działki budowlanej;

14) **miejscach parkingowych** – należy przez to rozumieć urządzone lub nieurządzone na działce budowlanej stanowiska postojowe dla samochodów;

15) **adaptacji** – należy przez to rozumieć zachowanie istniejących budynków, z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania w przystosowaniu, dostosowaniu, dopasowaniu istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenu do funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;

16) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć roślinność ukształtowaną w sposób umożliwiający ograniczenie rozprzestrzeniania się hałasu i zanieczyszczeń;

17) **ropociągu –** należy przez to rozumieć dalekosiężny rurociąg przesyłowy;

18) **wielofunkcyjnej strefie rozwoju przedsiębiorczości –** należy przez to rozumieć tereny położone w jednostce strukturalnej planu A określonej zgodnie z § 14 planu;

19) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć powszechnie obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi lub szczególnymi.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne planu

§ 4. Ustalenia dotyczące funkcji terenów

1. Ustala się podstawowe funkcje terenów oznaczonych na rysunku planu następującymi symbolami:

1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

3) RM – tereny zabudowy zagrodowej;

4) RM,MN – tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;

5) RM,U – tereny zabudowy zagrodowej i usługowej;

6) MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;

7) U – tereny zabudowy usługowej;

8) UO – tereny zabudowy usługowej - usługi oświaty;

9) UK – tereny zabudowy usługowej - usługi kultury;

10) US – tereny sportu i rekreacji;

11) U,US – tereny zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji;

12) RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

13) Ru – tereny produkcji rybackiej;

14) P,U – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;

15) P,PE – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz eksploatacji złóż kopalin;

16) UL – tereny zabudowy usługowo-logistycznej;

17) R – tereny rolnicze;

18) RZ – tereny łąk w dolinach rzecznych;

19) R,TR – tereny rolnicze, z dopuszczeniem realizacji dalekosiężnego rurociągu przesyłowego;

20) ZC – tereny cmentarzy;

21) ZL – lasy i dolesienia;

22) ZP – tereny zieleni urządzonej;

23) WS – tereny wód powierzchniowych;

24) tereny komunikacji:

a) KD – tereny dróg publicznych,

b) KDW – tereny dróg wewnętrznych,

c) KDX – ciągi pieszo-jezdne,

d) KS – tereny obsługi komunikacji,

e) KS, ZP – tereny obsługi komunikacji z zielenią urządzoną,

f) KK – tereny kolejowe;

25) tereny infrastruktury technicznej:

a) W – tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę – ujęcia wody,

b) T – tereny urządzeń infrastruktury telekomunikacji,

c) K – tereny urządzeń infrastruktury kanalizacji sanitarnej.

2. Następujące oznaczenia graficzne planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie przeznaczenia i użytkowania;

2) oznaczenia liczbowo-literowe określające przeznaczenie poszczególnych terenów wraz z oznaczeniem kolorystycznym;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) obowiązujące linie zabudowy;

5) przebieg planowanej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;

6) granice stref technicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia;

7) przebieg planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia wraz z granicą strefy kontrolowanej;

8) przebieg dalekosiężnego rurociągu przesyłowego wraz z granicą strefy bezpieczeństwa.

3. W granicach poszczególnych terenów możliwa jest lokalizacja obiektów z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego jedynie w sposób niekolidujący z podstawowym przeznaczeniem tych terenów, na zasadach określonych w planie.

4. Tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy. Na terenach tych zakazuje się budowy i rozbudowy obiektów sprzecznych z funkcją przewidywaną w planie.

§ 5. Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego

1. W planie wydziela się i określa tereny przeznaczone pod zabudowę, tereny przestrzeni publicznych, tereny zieleni oraz ustala się zasady zagospodarowania poszczególnych terenów, zawarte w ustaleniach szczegółowych.

2. Określa się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych oraz obowiązujących linii zabudowy.

3. Linie zabudowy wyznaczone na rysunkach planu dotyczą projektowanych obiektów budowlanych i rozbudowy istniejących obiektów.

4. Na działkach z istniejącą zabudową dopuszcza się lokalizację nowych budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub 1,5 m od niej.

5. Na terenach zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (**RM, MN** i **RM,MN**):

1) określa się następujące zasady strefowania lokalizacji zabudowy w granicach działek niezabudowanych:

a) lokalizacja budynków mieszkalnych w strefie frontowej działki budowlanej,

b) lokalizacja budynków gospodarczych towarzyszących budynkom mieszkalnym w odległości nie mniejszej niż usytuowanie budynku mieszkalnego od linii rozgraniczającej drogę, z której następuje główna obsługa komunikacyjna terenu;

2) ustala się realizację nowych obiektów pod warunkami:

a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – do II kondygnacji nadziemnych,

b) maksymalna wysokość budynków usługowych realizowanych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej – do I kondygnacji nadziemnej.

6. Ustala się następujące maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy dla terenów:

1) zabudowy położonych w wielofunkcyjnej strefie rozwoju przedsiębiorczości A – 1,0;

2) zabudowy zagrodowej RM – 0,6;

3) zabudowy usługowej U – 1,2;

4) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW – 1,8;

5) zabudowy innej niż wymieniona w pkt 1-4 – 1,0.

7. Ustala się zasady rozmieszczania i dopuszczalnych form nośników reklamowych:

1) w granicach planu dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych w postaci tablic reklamowych, znaków promocyjno-reklamowych, szyldów, reklam świetlnych i podświetlanych, reklam remontowych o maksymalnej powierzchni reklamowej do 5 m^2;

2) dopuszcza się umieszczenie nośników reklamowych na elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach nieruchomości od strony dróg publicznych wyłącznie w sytuacji, kiedy dotyczą one działalności prowadzonej w obrębie działki, na której się znajdują.

8. Ustala się następujące zasady lokalizowania ogrodzeń od strony dróg publicznych:

1) ogrodzenia działek należy sytuować w granicach własności i nie przekraczając wyznaczonych linii rozgraniczających dróg;

2) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń w granicach terenów dróg wyznaczonych przez linie rozgraniczające projektowanych poszerzeń pasa drogowego istniejących dróg publicznych;

3) ogrodzenia terenów zabudowy zagrodowej (**RM**), mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**), mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (**MN,U**), zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (**RM,MN**), zagrodowej i usługowej **(RM,U)** oraz usługowej (**U**), od strony dróg publicznych, powinny spełniać następujące warunki:

a) maksymalna wysokość ogrodzenia: 1,8 m od poziomu terenu,

b) ogrodzenie powinno być ażurowe w co najmniej 20%, z dopuszczeniem cokołu pełnego o maksymalnej wysokości 0,6 m nad poziom terenu.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:

1) dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych i zachowaniem przepisów odrębnych;

2) zakazuje się w granicach opracowania planu lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

3) przy zagospodarowywaniu terenów dopuszcza się, stosownie do skali i charakteru zagrożeń wynikających z lokalizacji inwestycji, zastosowywanie rozwiązań techniczno-inżynieryjnych i techniczno-przestrzennych w postaci: wałów ziemnych, ekranów przeciwhałasowych, ekranów tłumiących drgania, pasów zadrzewień, zieleni izolacyjnej i innych ograniczających negatywne oddziaływanie inwestycji uciążliwych dla środowiska;

4) obszar planu położony jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407, w celu ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wód podziemnych wprowadza się zakaz wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód;

5) wprowadza się nakaz wyposażenia terenów istniejącej i planowanej zwartej zabudowy miejscowości Niedźwiada Kolonia, Niedźwiada, Górka Lubartowska i Brzeźnica Leśna w systemy wodno-kanalizacyjne z odprowadzeniem ścieków do komunalnej oczyszczalni ścieków;

6) do czasu realizacji zbiorczego systemu kanalizacji dopuszcza się stosowanie indywidualnych urządzeń kanalizacyjnych i oczyszczania ścieków (przydomowe oczyszczalnie ścieków, bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe);

7) w granicach wyznaczonych na rysunku planu terenów ujęć wody obowiązują strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody, dla których obowiązują przepisy odrębne;

8) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje zagospodarowanie terenów w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza ustala się utrzymanie dopuszczalnych poziomów substancji w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) w granicach wyznaczonych na rysunku planu stref sanitarnych od cmentarzy ustala się zakaz zabudowy terenów;

12) nakazuje się realizację ustaleń zawartych w obowiązujących planach gospodarki odpadami i programach ochrony środowiska dla województwa lubelskiego.

2. Ustala się następujące zasady ochrony przyrody:

1) wskazuje się na rysunku planu drzewa proponowane do objęcia ochroną prawną w formie pomników przyrody; do czasu ustanowienia pomników przyrody, drzewa chronione są przed wycinaniem i uszkadzaniem (z wyjątkiem uzasadnionych przypadków związanych z zagrożeniem bezpieczeństwa), a ich najbliższe otoczenie przed zmianą stosunków wodnych;

2) nakaz zapewnienia powierzchni biologicznie czynnych pokrytych roślinnością, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

3) obejmuje się ochroną planistyczną, występujący na obszarze planu, korytarz ekologiczny doliny rzeki Wieprz, stanowiący ważny element Krajowej Sieci Ekologicznej (ECONET-PL), celem zachowania i kształtowania drożności korytarza ekologicznego wprowadza się:

a) zakazy:

- trwałego zainwestowania dolin rzecznych,
- składowania odpadów komunalnych, przemysłowych i energetycznych, lokalizacji wylewisk gnojowicy i nieczystości oraz grzebowisk zwierząt,
- tworzenia nasypów ziemnych i trwałych ogrodzeń usytuowanych poprzecznie do osi doliny,
- eksploatacji złóż kopalin,
- zmiany dotychczasowego użytkowania terenów użytków zielonych (łąk i pastwisk),
- niszczenia kępowej roślinności łęgowej i olsowej,
- odwadniania,

b) przy zagospodarowywaniu terenów nakaz:

- kształtowania pasmowych struktur przyrodniczych (łąk, zadrzewień),
- tworzenia pasów roślinności przykorytowej,
- restytucji użytków zielonych kosztem gruntów ornych;

4) wyznacza się teren pod projektowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Górka Lubartowska”, obejmujący fragment doliny rzeki Wieprz ze starorzeczami, wraz ze stromą skarpą wysoczyzny, do czasu ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego ustala się:

a) zakazy:

- naruszania naturalnego ukształtowania terenu,

- składowania odpadów,
- eksploatacji złóż kopalin,
- lokalizacji zabudowy,
- zmiany dotychczasowego użytkowania terenów użytków zielonych (łąk i pastwisk),
- niszczenia darń i krzewów, występujących na stromiznach narażonych na erozję,

b) przy zagospodarowywaniu terenów - nakaz kształtowania pasmowych struktur przyrodniczych (łąk, zadrzewień).

3. Ustala się następujące zasady ochrony krajobrazu kulturowego:

1) otaczanie wysoką zielenią budynków gospodarczych zabudowy zagrodowej i obiektów dysharmonijnych w krajobrazie;

2) utrzymanie istniejących kapliczek i krzyży przydrożnych;

3) ochroną planistyczną obejmuje się:

a) strefę ekspozycji krajobrazowej, obejmującą wgląd na malowniczą dolinę rzeki Wieprz, wyznaczoną wzdłuż drogi powiatowej od Górki Lubartowskiej do północnej granicy gminy, dla której obowiązuje ochrona przed zabudową, uniemożliwiającą wgląd w krajobraz,

b) punkt widokowy oznaczony na rysunku planu w miejscowości Niedźwiada Kolonia, dla którego obowiązuje ochrona przed zabudową, z możliwością lokalizacji wieży widokowej i urządzenia dojść pieszych w zieleni niskiej na terenie **N63 ZP**;

4) ochronie podlegają cmentarze oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**, dla których obowiązuje utrzymanie funkcji, zachowanie historycznych nagrobków, alejek i drzewostanu.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej

1. Dla obiektów zabytkowych wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz zabytków archeologicznych, poza zasadami ochrony określonymi w planie, obowiązują ustalenia przepisów odrębnych, dotyczących ochrony i opieki nad zabytkami.

2. Obejmuje się ochroną planistyczną obiekty zabytkowe wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków:

1) kapliczka w północnej części miejscowości Niedźwiada, przy rozwidleniu dróg do Guśniaka i Gródka;

2) drewniana kapliczka przydrożna (typ domkowy) z figurą św. Jana Nepomucena, XIX w, w lesie w Górce Lubartowskiej;

3) murowana kapliczka przydrożna, XIX/XX w. w Górce Lubartowskiej.

3. Obejmuje się ochroną planistyczną kościół w Niedźwiadzie wraz z jego otoczeniem, jako dobro kultury współczesnej i wprowadza się następujące zasady zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **N19 UK** :

1) zachowanie i eksponowanie obiektu kościoła;

2) eliminowanie obiektów dysharmonijnych w bezpośrednim sąsiedztwie kościoła;

3) utrzymanie i rewaloryzacja zieleni otaczającej kościół;

4) zakaz lokalizowania reklam na kościele i jego ogrodzeniu.

4. W stosunku do zabytków ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia przepisów odrębnych w zakresie warunków prowadzenia prac inwestycyjnych, oraz:

1) nakaz użytkowania gwarantującego zachowanie i utrzymanie zabytku;

2) nakaz zagospodarowania terenów otaczających zabytek w sposób umożliwiający wyeksponowanie go w krajobrazie;

3) nakaz prowadzenia działań mających na celu podnoszenie jakości funkcjonalnej i technicznej obiektów.

5. Oznaczone na rysunku planu stanowiska archeologiczne oraz obszary koncentracji stanowisk archeologicznych podlegają ochronie konserwatorskiej w zakresie warunków prowadzenia prac ziemnych, a także wznoszenia budowli, którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

6. Odkrycie w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, zobowiązuje inwestora do podjęcia stosownych działań określonych przez przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków.

§ 8. Kształtowanie przestrzeni publicznych

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przestrzenie publiczne:

1) teren centrum miejscowości Niedźwiada Kolonia;

2) istniejące i projektowane drogi publiczne;

3) teren zieleni urządzonej w miejscowości Górka Lubartowska oznaczony na rysunku planu symbolem **G5 ZP**;

4) teren usług oświaty w miejscowości Górka Lubartowska oznaczony na rysunku planu symbolem **G12 UO**;

5) teren zieleni urządzonej w miejscowości Niedźwiada Kolonia oznaczony na rysunku planu symbolem **N63 ZP**;

6) teren zieleni urządzonej w miejscowości Niedźwiada oznaczony na rysunku planu symbolem **N93 ZP**;

7) teren obsługi komunikacji z zielenią urządzoną w miejscowości Niedźwiada oznaczony na rysunku planu symbolem **N18 KS,ZP**;

8) tereny obsługi ruchu pasażerskiego kolejowego i drogowego w granicach terenu zabudowy usługowo-logistycznej oznaczonego na rysunku planu symbolem **A6 UL**.

2. Wyznacza się obszar przestrzeni publicznej, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 (centrum miejscowości Niedźwiada Kolonia) w granicach określonych na rysunku planu, obejmujący:

1) tereny istniejących zespołów usług publicznych o znaczeniu lokalnym: administracji, oświaty i wychowania, sportu i rekreacji (**N54 U, N59 UO i N60 US**);

2) projektowane tereny usług publicznych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym (**N61 U,US, N67 U i N68 U**);

3) tereny istniejących usług komercyjnych o znaczeniu lokalnym (**N58 RU**) oraz projektowane tereny usług komercyjnych z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej (**N65 U, N69 U i N70 MN,U**);

4) tereny istniejącego budownictwa wielorodzinnego (**N53 MW** i **N55 MW**);

5) projektowany centralny plac (z parkingami i zielenią publiczną) dla obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy (**N66 KS,ZP**);

6) teren obsługi komunikacji **N57 KS** oraz teren urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej **N56 T**;

7) istniejące i projektowane drogi publiczne, drogę wewnętrzną oraz ciąg pieszo-jezdny.

3. W odniesieniu do terenów wskazanych w ust. 1 ustala się:

1) sytuowanie obiektów małej architektury, w tym wodotrysków, obiektów architektury ogrodowej, śmietników, urządzonych placów zabaw, ławek, chodników oraz utwardzonych ścieżek spacerowych i rowerowych;

2) wyposażanie w urządzenia i obiekty służące wypoczynkowi;

3) pielęgnowanie i urządzanie zieleni towarzyszącej w dostosowaniu do pełnionych funkcji (ozdobna, izolacyjna);

4) wzbogacanie i utrzymanie wysokiego standardu zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury;

5) utrzymywanie wysokiej estetyki obiektów budowlanych i ujednoliconych detali architektonicznych w obrębie jednego terenu przestrzeni publicznej;

6) realizację ciągów pieszych, rowerowych oraz innych obiektów im towarzyszących.

4. Ustala się następujące szczególne warunki kształtowania obszaru przestrzeni publicznej w centrum miejscowości Niedźwiada Kolonia:

1) w obrębie istniejącej zabudowy usługowej i mieszkaniowej:

a) adaptacja istniejących obiektów budowlanych zgodnie z warunkami określonymi dla wyznaczonych obszarów funkcjonalnych oraz z ustaleniami szczegółowymi dla terenów planistycznych,

b) nakaz kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni wokół istniejących obiektów poprzez urządzenie ciągów komunikacji pieszej, placów o nawierzchni zharmonizowanej kolorystycznie, z zastosowaniem podobnych rozwiązań materiałowych,

c) nakaz urządzenia zieleni w dostosowaniu do pełnionych funkcji (ozdobna, izolacyjna, osłonowa),

d) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń budowlanych z maksymalnym dostosowaniem do charakteru obiektów lokalizowanych na terenach projektowanej zabudowy w obszarze przestrzeni publicznej (w szczególności dotyczy to ogrodzeń, ławek, oświetlenia, infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej);

2) w obrębie projektowanych terenów **N66 KS,ZP, N65 U, N68 U, N67 U, N69 U, KD-/D/-11, KD-/D/-12, KDX** :

a) nakaz wydzielenia placu, stanowiącego centrum układu urbanistycznego miejscowości, miejsca organizacji imprez masowych i nawiązywania kontaktów społecznych i jego urządzenie, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i z zachowaniem osiowej kompozycji wnętrza i elementów zagospodarowania placu,

b) nakaz wydzielenia ulic - projektowanych dróg gminnych i ciągu pieszo-jezdnego - warunkujących realizację projektowanej zabudowy wokół placu oraz terenów nieposiadających bezpośredniej obsługi komunikacyjnej,

c) nakaz kształtowania pierzei placu i odchodzących z niego projektowanych ulic ze zwartą zabudową (w obowiązującej linii zabudowy) o spójnym charakterze architektonicznym, harmonizującej kolorystyce i o ujednoliconej wysokości,

d) nakaz osiowego kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z dominantą architektoniczną oraz obiektami małej architektury, obiektami i urządzeniami budowlanymi o ujednoliconym charakterze, zgodnie z rysunkiem planu,

e) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, w tym inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, z warunkiem ich maskowania,

f) kształtowanie programu usług z dominacją funkcji ponadlokalnych i lokalnych, kulturotwórczych, o szczególnym znaczeniu dla społeczności gminy,

g) dopuszcza się lokalizację wolnostojących, trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych, pomników, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w sektorach wyodrębnionych w projekcie zagospodarowania placu.

§ 9. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

1. W granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

2. W stosunku do wyrobisk poeksploatacyjnych dopuszcza się różne kierunki rekultywacji.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

1. W obszarze doliny rzeki Wieprz, pozostającej w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o 1% prawdopodobieństwie wystąpienia, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZZ**, obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony przed powodzią i jej skutkami oraz wprowadza się:

1) zakazy:

a) realizacji nowej zabudowy, z zastrzeżeniem zawartym w ust. 2,

b) sadzenia drzew i krzewów niebędących działaniami służącymi potrzebom regulacji rzek, ochronie przeciwpowodziowej i niesłużącymi wzmacnianiu brzegów, obwałowań lub odsypisk,

c) zmiany ukształtowania terenu,

d) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

e) gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody,

f) prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania,

g) realizacji obiektów mogących zanieczyścić środowisko w przypadku wystąpienia powodzi;

2) nakaz likwidacji lub skutecznego zabezpieczenia istniejących obiektów mogących zanieczyścić środowisko.

2. Na terenach wyznaczonych w planie pod zabudowę, położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią **ZZ**, realizacja nowej zabudowy jest dopuszczalna po spełnieniu warunków i wymagań określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią.

3. Na wyznaczonych na rysunku planu obszarach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych obowiązuje zakaz zabudowy oraz wszelkiego innego zainwestowania i działalności mogącej być przyczyną wystąpienia osuwiska, w tym niszczenia darń i krzewów występujących na stromiznach narażonych na erozję.

4. W odniesieniu do wyznaczonych na rysunku planu udokumentowanych złóż kopalin ustala się:

1) lokalizację obszarów, terenów górniczych oraz wymaganych filarów ochronnych w granicach terenu wskazanego do eksploatacji złóż kopalin, oznaczonego na rysunku planu symbolem **A1 P,PE**;

2) zakaz zabudowy obszarów złóż położonych na wyznaczonych na rysunku planu terenach rolniczych **R**, z dopuszczeniem rozbudowy istniejących siedlisk zabudowy zagrodowej, a także z dopuszczeniem lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

3) dopuszczenie eksploatacji złóż kopalin, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi na terenach rolniczych **R**, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz z wyznaczeniem wymaganych filarów ochronnych, w tym dla dalekosiężnego rurociągu przesyłowego.

5. Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów dotyczących ochrony przyrody oraz ochrony zabytków zawarte są w **§ 6 i 7.**

§ 11. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. W granicach objętych planem na terenach wyznaczonych pod zabudowę dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości na następujących zasadach i warunkach:

1) przeprowadzony podział nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiałaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących, zgodnie z ich przeznaczeniem;

2) podział nieruchomości na terenach przeznaczonych pod zabudowę nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki grunty nie mają dostępu do drogi publicznej, do drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego o szerokości minimum 5 m, zapewniającej dostęp do drogi publicznej;

3) kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych, w stosunku do pasa drogowego, z którego będą obsługiwane, powinien zawierać się w granicach 45 - 90º;

4) minimalną szerokość frontu działek budowlanych oraz jej powierzchnię określają ustalenia szczegółowe planu dla poszczególnych terenów;

5) powyższe zasady i warunki nie obowiązują dla działek wydzielanych pod drogi oraz podziałów i scaleń mających na celu powiększenie działek macierzystych, a także uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową - obowiązują zasady ogólne określone w przepisach odrębnych.

2. Niezależnie od zasad i warunków wymienionych w ust. 1 dopuszcza się scalanie i podział działek zgodnie z wyznaczonymi na rysunku liniami rozgraniczającymi poszczególne tereny oraz orientacyjnymi proponowanymi liniami wewnętrznego podziału geodezyjnego.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Ustala się układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty planem według następującej klasyfikacji funkcjonalnej i oznaczeń na rysunku planu:

1) drogi publiczne oznaczone symbolem KD:

a) droga wojewódzka **nr 815** klasy **G** (główna) oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-W/G/-815** o ustaleniach:

- szerokość w liniach rozgraniczających – 40 m,
- droga jedno- lub dwujezdniowa,
- zakaz lokalizacji nowych zjazdów dla obsługi terenów przeznaczonych pod nową zabudowę, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem **N8 U** i w przypadku realizacji na tym terenie usług związanych z obsługą podróżnych,
- nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- dla obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 30 m od krawędzi jezdni,
- dla obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20 m od krawędzi jezdni,
- w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się nasadzenie zieleni izolacyjnej,
- w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) projektowana droga gminna klasy **Z** / **G** (zbiorcza/główna) oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-/Z/G/-01** o ustaleniach:

- szerokość w liniach rozgraniczających – 25-30 m,
- droga jedno- lub dwujezdniowa,
- dopuszcza się lokalizację nowych zjazdów pod warunkiem braku możliwości wykorzystania dróg niższych klas do obsługi przyległych nieruchomości,
- nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- dla obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 30 m od krawędzi jezdni,
- dla obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20 m od krawędzi jezdni,
- w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się nasadzenie zieleni izolacyjnej, z wyjątkiem terenu strefy bezpieczeństwa dalekosiężnego rurociągu przesyłowego,
- w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) droga powiatowa **nr 1253 L** klasy **Z** (zbiorcza) oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-P/Z/-1253L** o ustaleniach:

- szerokość w liniach rozgraniczających – 25 m,
- dopuszcza się lokalizację nowych zjazdów pod warunkiem braku możliwości wykorzystania dróg niższych klas do obsługi przyległych nieruchomości,
- nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- budowa ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi,

d) drogi powiatowe **nr 1553 L i 1555 L** klasy **L** (lokalna) oznaczone na rysunku planu symbolami **KD-P/L/-1553L** i **KD-P/L/-1555L** o ustaleniach:

- szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu – 12,0 - 15,0 m,

- dostępność nieograniczona,
- nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się realizację chodników i nasadzenia zieleni izolacyjnej,
- w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- budowa ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających dróg,

e) projektowana droga gminna klasy **Z** (zbiorcza) oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-/Z/-01** o ustaleniach:
- szerokość w liniach rozgraniczających – 25,0 m,
- dostępność nieograniczona,
- nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się realizację chodników i nasadzenia zieleni izolacyjnej,
- w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- budowa ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi,

f) drogi gminne **nr 103508 L, 112612 L i 103505 L** klasy **L** (lokalna) oznaczone na rysunku planu symbolami **KD-G/L/-103508L**, **KD-G/L/-112612L** i **KD-G/L/-103505L** o ustaleniach:
- szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu – dla drogi oznaczonej symbolem KD-G/L/-112612L – 12,0 m, dla dróg oznaczonych symbolami KD-G/L/-103508L i KD-G/L/-103505L – 15,0 m,
- dostępność nieograniczona,
- nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się realizację chodników i nasadzenia zieleni izolacyjnej,
- w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KD-G/L/-103508L i KD-G/L/-112612L,

g) projektowane drogi gminne klasy **L** (lokalna) oznaczone na rysunku planu symbolami **KD-/L/-02**, **KD-/L/-03**, **KD-/L/-04**, **KD-/L/-05 KD-/L/-06**, **KD-/L/-07** o ustaleniach:
- dla drogi KD-/L/-02 szerokość w liniach rozgraniczających – 20,0 m,
- dla dróg KD-/L/-03, KD-/L/-04, KD-/L/-05, KD-/L/-06, KD-/L/-07 szerokość w liniach rozgraniczających – 15,0 m,
- dostępność nieograniczona,
- nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się realizację chodników i nasadzenia zieleni izolacyjnej,
- w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolem KD-/L/-03 i KD-/L/-04,

h) droga gminna **nr 103509 L** klasy **D** (dojazdowa) oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-G/D/-103509L** o ustaleniach:
- szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu – 8 - 10 m,
- dostępność nieograniczona,
- nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

- w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się realizację chodników,
- w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,

i) projektowane drogi gminne klasy **D** (dojazdowa) oznaczone na rysunku planu symbolami **KD-/D/-08**, **KD-/D/-09**, **KD-/D/-10**, **KD-/D/-11**, **KD-/D/-12** o ustaleniach:
- szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu – 10 - 15 m,
- dostępność nieograniczona,
- nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się realizację chodników,
- w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW:

a) drogi wewnętrzne adaptowane dla funkcji obsługi terenów przeznaczonych do zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDW-01**, **KDW-02**, **KDW-03**, **KDW-04**, **KDW-05**, **KDW-06**, **KDW-07**, **KDW-08**, **KDW-09**, **KDW-10**, **KDW-11**, **KDW-12**, **KDW-13**, **KDW-14**, **KDW-15**, **KDW-16**, **KDW-17**, **KDW-18**, **KDW-19**, **KDW-20** o ustaleniach:
- szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu – od 5,0 m do 10 m,
- dostępność nieograniczona,
- nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się realizację chodników,
- w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi,

b) projektowane nowe drogi wewnętrzne dla funkcji obsługi terenów przeznaczonych do zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW** o ustaleniach:
- szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu – od 5,0 m do 10 m,
- dostępność nieograniczona,
- nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się realizację chodników,
- w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi;

3) ciągi pieszo-jezdne oznaczone na rysunku planu symbolem **KDX**, dla których obowiązują ustalenia:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – min. 5,0 m,

b) dostępność nieograniczona,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

d) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi.

2. Szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania terenów dróg publicznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych.

3. W obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy ustalony w planie układ drogowy może być rozbudowany o niewyznaczone na rysunku planu odcinki dróg wewnętrznych.

4. Ustala się tereny kolejowe oznaczone na rysunku planu symbolem **KK,** dla których obowiązują ustalenia:

1) przeznaczenie: linia kolejowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą techniczną oraz obiektami budowlanymi służącymi do utrzymania ruchu i transportu kolejowego;

2) dopuszcza się w granicach terenu kolejowego lokalizację infrastruktury technicznej oraz drogowej niezwiązanej z funkcjonowaniem linii kolejowej;

3) szerokość w liniach rozgraniczających wyznaczonych terenów kolejowych – 20 m;

4) lokalizacja terenu kolejowego w granicach proponowanych linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania, wyznaczonych na rysunku planu w obrębie terenu **A6 UL**, jest ustaleniem nieobowiązującym.

5. Ustala się zasady realizacji miejsc parkingowych:

1) na wydzielonych terenach obsługi komunikacji z zielenią publiczną **KS,ZP** :

a) oznaczonym symbolem **N18 KS,ZP** – parking dla obsługi kościoła:

- z zielenią urządzoną, w tym zielenią izolacyjną od strony terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej,
- liczba miejsc parkingowych stosownie do potrzeb oraz w sposób umożliwiający prawidłowe zagospodarowanie działki,

b) oznaczonym symbolem **N66 KS,ZP** – centralny plac z parkingami dla obsługi obszaru przestrzeni publicznej:

- obowiązuje grupowanie parkingów w sektorach wydzielonych w projekcie zagospodarowania terenu, izolowanych od ruchu pieszego zielenią,
- liczba miejsc parkingowych stosownie do potrzeb oraz w sposób umożliwiający prawidłowe zagospodarowanie działki;

2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN**, **RM**, **RM,MN, RM,U, MN,U** obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych z uwzględnieniem minimalnego wskaźnika:

a) 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce parkingowe na 1 pokój gościnny w gospodarstwie agroturystycznym,

c) 1 miejsce parkingowe na 25 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;

3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **P,U,UL** oraz **U** (na których realizowane są usługi inne niż publiczne) obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych z uwzględnieniem minimalnych wskaźników:

a) 1 miejsce parkingowe na 3 osoby zatrudnione,

b) 1 miejsce parkingowe na 25 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;

4) dla terenów niewymienionych w pkt 2 i 3 obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;

5) obowiązuje urządzenie miejsc postojowych z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych - dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż wynika to z przepisów odrębnych, a także:

a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **P,U,UL, U** oraz innych terenów realizacji obiektów usługowych **:**

- w przypadku realizacji od 5 do 15 wszystkich miejsc postojowych - w ilości nie mniejszej niż 1,
- w przypadku realizacji 16 i więcej wszystkich miejsc postojowych - w ilości nie mniejszej niż 10 % wszystkich miejsc postojowych.

§ 13. Ustalenia zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie obszarów zabudowy w wodę z istniejącego komunalnego wodociągu zbiorowego, w oparciu o istniejące ujęcia wody zlokalizowane na terenie gminy;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę obszaru wielofunkcyjnej strefy rozwoju przedsiębiorczości, wyznaczonej zgodnie z § 14 ust. 1 pkt 1, z ujęć wody zlokalizowanych na terenie gminy Ostrówek, a także dla celów przemysłowych z ujęcia wód powierzchniowych rzeki Wieprz;

3) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejącej sieci oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi zaopatrzenia w wodę;

4) dopuszcza się budowę nowych odcinków sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających dróg oraz w pasach drogowych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;

5) dopuszcza się lokalizację nowoprojektowanych wodociągów na działkach przyległych do dróg;

6) dla zabudowy rozproszonej położonej poza zasięgiem wodociągów, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę poprzez indywidualne ujęcia wód podziemnych;

7) zakazuje się budowy indywidualnych ujęć wody, z wyjątkiem ujęć przeznaczonych na cele gospodarcze zabudowy zagrodowej oraz cele przemysłowe zabudowy usługowo-produkcyjnej;

2. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków:

1) ustala się odprowadzanie ścieków z obszarów zabudowy do projektowanej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w miejscowości Tarło;

2) dla terenów zabudowy wielofunkcyjnej strefy rozwoju przedsiębiorczości dopuszcza się odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków zlokalizowanej na terenie gminy Ostrówek;

3) na przebiegu sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizacje przepompowni ścieków oraz innych obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem sieci;

4) dopuszcza się lokalizację sieci kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg oraz w pasach drogowych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;

5) dopuszcza się lokalizację nowoprojektowanych odcinków sieci kanalizacyjnej na działkach przyległych do dróg;

6) obowiązuje zakaz realizacji bezodpływowych zbiorników na ścieki komunalne na terenach obsługiwanych przez sieć kanalizacji sanitarnej;

7) na terenach zabudowy położonej poza zasięgiem obsługi kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni lub szczelnych zbiorników do gromadzenia ścieków;

8) realizację szczelnych zbiorników do gromadzenia ścieków dopuszcza się pod warunkiem ich lokalizacji w sposób umożliwiający docelowe przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej;

9) na terenach zabudowy produkcyjno-usługowej **P,U** i usługowej **U**, w przypadku działalności gospodarczych podlegających szczególnym przepisom sanitarnym uniemożliwiającym odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się lokalizację indywidualnych przemysłowych oczyszczalni ścieków, przy czym zakłada się zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych ograniczających ich uciążliwość do granic lokalizacji działalności.

3. W zakresie odprowadzania wód deszczowych: na terenach przeznaczonych pod zabudowę ustala się konieczność zachowania powierzchni przepuszczalnych w stopniu umożliwiającym infiltrację do gruntu wód opadowych na użytkowanym terenie oraz kształtowania terenu i stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających spływ wód na grunty sąsiednie; na terenach przeznaczonych pod zabudowę, w przypadku gdy przepisy szczególne tego wymagają, ustala się budowę instalacji oczyszczania wód deszczowych z zanieczyszczeń powstających na skutek prowadzonej działalności; dla terenów zabudowy wielofunkcyjnej strefy rozwoju przedsiębiorczości dopuszcza się realizację zbiorczego systemu kanalizacji dla retencjonowania, odprowadzania i oczyszczania wód opadowych z możliwym powiązaniem z systemem kanalizacji do odprowadzania i oczyszczania ścieków komunalnych, z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych i warunków technicznych realizacji inwestycji.

4. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną obszaru planu w oparciu o istniejące i projektowane sieci średniego i niskiego napięcia;

2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną terenów zabudowy wielofunkcyjnej strefy rozwoju przedsiębiorczości z nowoprojektowanej sieci średniego i niskiego napięcia, zasilanymi oznaczonymi na rysunku planu planowanymi liniami średniego napięcia w postaci linii kablowych lub napowietrznych oraz z planowanej na terenie gminy Ostrówek stacji GPZ;

3) oznacza się na rysunku planu przebieg istniejących napowietrznych linii średniego napięcia wraz ze zlokalizowanymi na nich stacjami transformatorowymi;

4) dopuszcza się możliwość realizacji nowych linii i stacji transformatorowych, których nie uwzględniono w rysunku planu, jeżeli uzasadnione jest to wzrostem zapotrzebowania mocy i pod warunkiem, że nie będzie to kolidować z istniejącym zagospodarowaniem terenu;

5) na terenach zabudowy, budowę liniowych urządzeń energetycznych niskiego napięcia należy, w miarę możliwości, realizować w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;

6) dla napowietrznych oraz skablowanych podziemnych linii elektroenergetycznych obowiązują strefy techniczne oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów wewnątrz stref, zgodnie z normami i wytycznymi dotyczącymi projektowania i budowy linii elektroenergetycznych;

7) dla istniejących i planowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia ustala się strefę techniczną o szerokości 15,0 m, tj. 7,5 m od osi linii, w wewnątrz której obowiązuje zakaz realizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi, sadzenia drzew i składowania materiałów łatwopalnych; dopuszcza się realizację innej zabudowy niż przeznaczonej na stały pobyt ludzi, pod warunkiem spełnienia wymagań obowiązujących przepisów odrębnych;

8) dla istniejących i projektowanych kablowych podziemnych linii elektroenergetycznych średniego napięcia ustala się strefę techniczną o szerokości 1 m, w wewnątrz której obowiązuje zakaz realizacji zabudowy, sadzenia drzew, krzewów, składowania materiałów łatwopalnych oraz innego zagospodarowania zagrażającemu funkcjonowaniu linii;

9) dopuszcza się lokalizowanie, w granicach wyznaczonych terenów zabudowy, obiektów i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, w tym wymagających wydzielenia działki niezależnie od podstawowego i dopuszczalnego przeznaczenia terenu;

10) dopuszcza się realizację wnętrzowych stacji transformatorowych na terenach projektowanej zabudowy, również w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką przy zastosowaniu ścian bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych;

11) w przypadku likwidacji linii, bądź jej przebudowy np. skablowania, ulega likwidacji również wyznaczona strefa, a tereny objęte strefą otrzymują funkcje zgodnie z funkcją terenów przyległych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej w oparciu o planowaną sieć gazociągu średniego ciśnienia z kierunku gminy Lubartów zasilaną ze stacji gazowej wysokiego ciśnienia zlokalizowanej w Lubartowie;

2) dopuszcza się zasilanie sieci gazowej średniego ciśnienia z planowanej na terenie miejscowości Leszkowice stacji gazowej redukcyjno-pomiarowej zlokalizowanej na przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia Białoruś - Puławy;

3) oznacza się na rysunku planu przebieg planowanej rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia oraz przebieg planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia Białoruś-Puławy DN 300-600;

4) dopuszcza się możliwość realizacji sieci gazowych średniego ciśnienia, których nie uwzględniono na rysunku planu, jeżeli uzasadnione jest to zapotrzebowaniem na gaz i pod warunkiem, że nie będzie to kolidować z istniejącym zagospodarowaniem terenu;

5) dopuszcza się lokalizację rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia w liniach rozgraniczających dróg oraz w pasach drogowych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;

6) ustala się w uzasadnionych przypadkach lokalizację rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia na działkach przyległych do dróg;

7) dla gazociągów średniego ciśnienia ustala się strefę kontrolowaną o szerokości 1 m, dla której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi, a także ustala się zakaz sadzenia drzew i krzewów w odległości 2 m od gazociągu;

8) dla gazociągu wysokiego ciśnienia Białoruś – Puławy o średnicy DN 300-600 mm ustala się strefę kontrolowaną o szerokości 12,0 m, dla której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym szerokość strefy kontrolowanej może być zmniejszona do 8 m dla realizacji gazociągu o średnicy do DN 500 włącznie;

9) przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia Białoruś – Puławy wraz ze strefą kontrolowaną w pasie drogowym drogi KD-/Z/-01 może być inny niż wyznaczony na rysunku planu – ostateczny jego przebieg należy ustalić na etapie realizacji dokumentacji projektowej gazociągu, po uzgodnieniu z zarządcą drogi;

10) przy realizacji sieci gazowych obowiązują stosowne przepisy odrębne dotyczące warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się zaopatrzenie obszaru opracowania planu w ciepło z kotłowni indywidualnych lub lokalnych, z wykorzystaniem paliw i technologii niepowodujących pogorszenia stanu środowiska oraz gwarantujących emisję spalin poniżej dopuszczalnych norm, w tym odnawialnych źródeł energii;

2) dopuszcza się budowę sieci ciepłowniczych w liniach rozgraniczających dróg oraz poza nimi, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi i szczególnymi.

7. W zakresie gospodarki odpadami:

1) obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych dotyczących odpadów, utrzymania czystości i porządku w gminie oraz w innych dokumentach dotyczących gospodarki odpadami;

2) dopuszcza się lokalizowanie na obszarze opracowania planu pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów;

3) sposób postępowania z odpadami, innymi niż komunalne, powinien być zgodny z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki odpadami.

8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

1) ustala się zaopatrzenie obszaru opracowania planu w łączność z istniejącej i rozbudowywanej sieci telekomunikacyjnej oraz istniejących systemów bezprzewodowych;

2) na terenie opracowania planu dopuszcza się, pod warunkiem niekolidowania z innymi ustaleniami planu, lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji, w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) dopuszcza się przebudowę oraz rozbudowę istniejących napowietrznych linii wyłącznie z zastosowaniem linii kablowych prowadzonych w liniach rozgraniczających dróg lub poza nimi w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu;

4) dopuszcza się lokalizowanie w granicach wyznaczonych terenów zabudowy obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym wymagających wydzielenia działki niezależnie od podstawowego i dopuszczalnego przeznaczenia terenu.

9. Tereny lokalizacji dalekosiężnego rurociągu przesyłowego wraz z infrastrukturą techniczną:

1) ustala się paramenty dalekosiężnego rurociągu przesyłowego: średnica DN 800, maksymalne dopuszczalne ciśnienie robocze 6,5 MPa; dopuszcza się, w przypadkach uzasadnionych technicznie, zwiększenie średnicy z DN 800 na DN 900;

2) ustala się lokalizację rurociągu wraz z następującymi obiektami związanymi:

a) liniowe stacje zaworów (zasuw),

b) rozdzielnie technologiczne,

c) urządzenia inżynierskie (przejście przez przeszkody naturalne i sztuczne),

d) instalacje i obiekty katodowej ochrony rurociągów przed korozją,

e) linie i urządzenia elektroenergetyczne służące do zasilania stacji zaworów i stacji ochrony katodowej,

f) linie i urządzenia służące do sterowania stacjami zaworowymi i stacjami ochrony katodowej,

g) linie oraz obiekty i urządzenia systemów łączności i nadzoru rurociągów przesyłowych dalekosiężnych;

3) ustala się lokalizację wszystkich ww. obiektów w strefie bezpieczeństwa dalekosiężnego rurociągu przesyłowego;

4) ustala się oznakowanie lokalizacji rurociągu zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania dla liniowych stacji zasuw:

a) powierzchnia stacji – maksymalnie 400 m^2,

b) wysokość obiektów budowalnych – maksymalnie 3,5 m nad poziom terenu,

c) ogrodzenie stacji – ażurowe o maksymalnej wysokości 2,2 m,

d) powierzchnia zabudowy komór – maksymalnie 30 m^2,

e) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30%,

f) dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych na obiektach budowlanych i ogrodzeniu,

g) dopuszcza się lokalizację podjazdu i placu manewrowego o nawierzchni nieprzepuszczalnej;

6) przy lokalizacji i realizacji dalekosiężnego rurociągu przesyłowego obowiązują przepisy odrębne;

7) wskazuje się na rysunku planu przebieg osi planowanego dalekosiężnego rurociągu przesyłowego;

8) dla dalekosiężnego rurociągu przesyłowego ustala się strefę bezpieczeństwa o szerokości po 10 m w każdą stronę od osi ropociągu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) dopuszcza się przesunięcie osi planowanego dalekosiężnego rurociągu przesyłowego wraz ze strefą bezpieczeństwa w stosunku do wyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem, że granica strefy bezpieczeństwa nie wykroczy poza tereny rolnicze R objęte planem oraz nie obejmie terenów ZL;

10) w strefie bezpieczeństwa nie dopuszcza się wznoszenia budowli, urządzania stałych składów i magazynów oraz zalesienia, z wyjątkiem:

a) przebudowy wskazanych na rysunku planu sieci uzbrojenia,

b) przebudowy i rozbudowy istniejących sieci nie wskazanych na rysunku planu oraz budowy nowych sieci uzbrojenia technicznego podziemnych i nadziemnych nie wskazanych na rysunku planu – pod warunkiem uzgodnienia z właścicielem rurociągu przesyłowego dalekosiężnego;

11) w strefie bezpieczeństwa wyklucza się lokalizację ogrodzeń, z wyjątkiem związanych z obiektami dalekosiężnego rurociągu przesyłowego;

12) w strefie bezpieczeństwa oprócz zasad określonych w planie obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;

13) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu poprzez istniejące drogi i dopuszcza się ich przebudowę z zastosowaniem rozwiązań technicznych zapewniających bezpieczeństwo funkcjonowania rurociągu przesyłowego dalekosiężnego i pod warunkiem uzgodnienia z właścicielem rurociągu;

14) ustala się obsługę komunikacyjną rurociągu przesyłowego dalekosiężnego z dróg wewnętrznych ogólnodostępnych oraz dróg publicznych;

15) zachowuje się przebieg istniejących sieci uzbrojenia oraz dróg i dopuszcza się ich adaptację i lokalizację nowych, zgodnie z przepisami planu i przepisami odrębnymi.

10. Dla terenów przeznaczonych pod obiekty użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego, usług i przemysłu oraz obiektów inwentarskich należy zapewnić:

1) wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru;

2) dojazdy spełniające wymagania, jak dla dróg pożarowych.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 14. 1. Obszar opracowania planu zostaje podzielony na jednostki strukturalne:

1) wielofunkcyjna strefa rozwoju przedsiębiorczości „Niedźwiada – Ostrówek” – oznaczona literą A;

2) Niedźwiada – oznaczona literą N;

3) Górka Lubartowska – oznaczona literą G.

2. Tereny, dla których określono ustalenia szczegółowe oznaczone zostają na rysunku planu symbolami literowymi A, N, G przyporządkowującymi je do poszczególnych przyjętych jednostek strukturalnych.

3. Ustalenia szczegółowe obowiązują łącznie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w rozdziale 2.

§ 15. Ustalenia dla jednostki strukturalnej A - Wielofunkcyjna strefa rozwoju przedsiębiorczości „Niedźwiada-Ostrówek”

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A1 P,PE** ustala się:

1) przeznaczenie: obiekty produkcyjne, składy i magazyny, teren eksploatacji złóż kopalin - tereny i obszary górnicze;

2) w ramach funkcji produkcyjnej dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW z zakresu instalacji fotowoltaicznych i instalacji wykorzystujących biomasę wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;

3) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów obsługi komunikacji (parkingów), dróg wewnętrznych oraz innych obiektów służących realizacji ustalonego przeznaczenia terenu wraz z urządzeniami budowlanymi;

4) nakaz zachowania niezbędnych filarów i pasów ochronnych w złożach kopalin;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 50 %,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 20 %,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,

e) geometria dachów: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych - do 45°;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:

a) obowiązują ustalenia § 11,

b) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych - 50 m,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 10000 m^2,

d) wymagania określone w pkt b i c nie obowiązują w przypadku wydzielania działek dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych przekształceń własnościowych i w innych przypadkach wynikających z przepisów odrębnych;

7) zasady realizacji ogrodzeń, rozmieszczenia nośników reklamowych, realizacji miejsc parkingowych i infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w rozdziale 2.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A2 U,US** ustala się:

1) przeznaczenie: zabudowa usługowa, obiekty sportu i rekreacji;

2) lokalizację budynków i obiektów usług z zakresu usług kultury, sportu (w tym sportów motorowych), rekreacji, handlu, usług noclegowych i gastronomii;

3) dopuszczenie realizacji zieleni urządzonej, lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów obsługi komunikacji (parkingów), dróg wewnętrznych oraz innych obiektów służących realizacji ustalonego przeznaczenia terenu wraz z urządzeniami budowlanymi;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 40 %,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 30 %,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,

e) geometria dachów: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych - do 45°;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:

a) obowiązują ustalenia § 11,

b) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych - 50 m,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 5000 m^2,

d) wymagania określone w pkt b i c nie obowiązują w przypadku wydzielania działek dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych przekształceń własnościowych i w innych przypadkach wynikających z przepisów odrębnych;

6) zasady rozmieszczenia nośników reklamowych, realizacji miejsc parkingowych i infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w rozdziale 2.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A3 P,U, A4 P,U, A5 P,U i A7 P,U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: obiekty produkcyjne, składy i magazyny, zabudowa usługowa;

2) w ramach funkcji produkcyjnej dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW z zakresu instalacji fotowoltaicznych i instalacji wykorzystujących biomasę wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;

3) dopuszczenie realizacji zieleni urządzonej, lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, obiektów obsługi komunikacji (parkingów) oraz dróg wewnętrznych;

4) lokalizację budynków i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, stacji paliw, budynków usługowych, budynków funkcji mieszanych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych obiektów służących realizacji ustalonego przeznaczenia terenu wraz z urządzeniami budowlanymi;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 50 %,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 20 %,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,

e) geometria dachów: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych - do 45°;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:

a) obowiązują ustalenia § 11,

b) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych - 50 m,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 5000 m^2,

d) wymagania określone w pkt b i c nie obowiązują w przypadku wydzielania działek dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych przekształceń własnościowych i w innych przypadkach wynikających z przepisów odrębnych;

7) zasady realizacji ogrodzeń, rozmieszczenia nośników reklamowych, realizacji miejsc parkingowych i infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w rozdziale 2.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A6 UL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowo-logistyczna;

2) lokalizację linii kolejowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą techniczną oraz obiektami budowlanymi służącymi do utrzymania ruchu i transportu kolejowego;

3) dopuszczenie realizacji zieleni urządzonej, lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, obiektów obsługi komunikacji (parkingów, przystanku kolejowego, przystanku autobusowego) oraz dróg wewnętrznych;

4) lokalizację budynków usługowych, składów i magazynów, stacji paliw, obiektów i urządzeń do obsługi przeładunku towarów, budynków funkcji mieszanych, budynków obsługi ruchu pasażerskiego i towarowego (kolejowego i drogowego), obiektów infrastruktury technicznej oraz innych obiektów i urządzeń budowlanych służących realizacji ustalonego przeznaczenia terenu;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 50 %,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 20 %,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,

e) geometria dachów: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych - do 45°;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:

a) obowiązują ustalenia § 11,

b) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych - 30 m,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000 m^2,

d) wymagania określone w pkt b i c nie obowiązują w przypadku wydzielania działek dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, linii kolejowej, przekształceń własnościowych i w innych przypadkach wynikających z przepisów odrębnych;

7) zasady rozmieszczenia nośników reklamowych, realizacji miejsc parkingowych i infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w rozdziale 2.

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A8 U** ustala się:

1) przeznaczenie: zabudowa usługowa;

2) lokalizację budynków i obiektów usług z zakresu nauki i badań, handlu, usług noclegowych, gastronomii i obsługi komunikacji;

3) dopuszczenie realizacji zieleni urządzonej, lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, parkingów, dróg wewnętrznych oraz innych obiektów służących realizacji ustalonego przeznaczenia terenu wraz z urządzeniami budowlanymi;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 40 %,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 20 %,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,

e) geometria dachów: dachy jedno- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:

a) obowiązują ustalenia § 11,

b) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych - 30 m,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 3000 m^2,

d) wymagania określone w pkt b i c nie obowiązują w przypadku wydzielania działek dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych przekształceń własnościowych i w innych przypadkach wynikających z przepisów odrębnych;

6) zasady realizacji ogrodzeń, rozmieszczenia nośników reklamowych, zasady realizacji miejsc parkingowych oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

§ 16. Ustalenia dla jednostki strukturalnej N - Niedźwiada

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **N5 RM, N6 RM, N7 RM,N9 RM**, **N11 RM,N14 RM, N42 RM, N43 RM, N82 RM, N86 RM, N87 RM, N91 RM, N92 RM** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa – usługi nieuciążliwe;

3) lokalizację budynków mieszkalnych, budynków usługowych, garaży oraz budynków gospodarczych, inwentarskich, a także obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i innych obiektów służących realizacji ustalonego przeznaczenia terenu wraz z urządzeniami budowlanymi;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 40 %,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 30 %,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to obiektów gospodarczych, składowych, garażowych i innych obiektów służących obsłudze produkcji w gospodarstwie rolnym, które ze względów techniczno-użytkowych winny mieć wysokość większą,

e) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe, naczółkowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 20° - 45°, pozostałych budynków: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych - do 45°;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) obowiązują ustalenia § 11,

b) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych - 20 m,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000 m^2,

d) wymagania określone w pkt b i c nie obowiązują dla lokalizacji zabudowy zagrodowej, obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, przekształceń własnościowych i w innych przypadkach wynikających z przepisów odrębnych;

6) zasady realizacji ogrodzeń, rozmieszczenia nośników reklamowych, zasady realizacji miejsc parkingowych oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **N36 RM** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;

2) lokalizację budynków mieszkalnych, garaży, budynków gospodarczych, inwentarskich oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i innych obiektów służących realizacji ustalonego przeznaczenia terenu wraz z urządzeniami budowlanymi;

3) dopuszczenie budowy budynku mieszkalnego wolnostojącego lub bliźniaczego, z wbudowanym lub wolnostojącym garażem;

4) dopuszczenie usług agroturystyki;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 40 %,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 30 %,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to obiektów gospodarczych, składowych, garażowych i innych obiektów służących obsłudze produkcji w gospodarstwie rolnym, które ze względów techniczno-użytkowych powinny mieć wysokość większą,

e) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o nachyleniu połaci 20° - 45°, pozostałych budynków: dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu do 30°, w przypadku sytuowania zabudowy przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) obowiązują ustalenia § 11,

b) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych - 20 m,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m^2,

d) wymagania określone w pkt b i c nie obowiązują w przypadkach wydzielania działek dla lokalizacji dróg wewnętrznych, przekształceń własnościowych i w innych wynikających z przepisów odrębnych;

7) zasady realizacji ogrodzeń, rozmieszczenia nośników reklamowych, zasady realizacji miejsc parkingowych oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **N53 MW, N55 MW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) lokalizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków garażowych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i innych obiektów służących realizacji ustalonego przeznaczenia terenu wraz z urządzeniami budowlanymi;

3) obowiązują ustalenia ogólne zmiany planu dotyczące obszaru przestrzeni publicznej;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 60 %,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 20 %,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,

e) geometria dachów budynków: dachy płaskie, jedno- i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) obowiązują ustalenia § 11,

b) dopuszcza się wydzielanie działek dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, obsługi komunikacji (garaży), dróg wewnętrznych oraz w przypadku przekształceń własnościowych, z zachowaniem przepisów odrębnych;

6) zasady realizacji ogrodzeń, rozmieszczenia nośników reklamowych, zasady realizacji miejsc parkingowych oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **N75 MN, N45 MN, N83 MN,N16 MN, N17 MN, N23 MN, N37 MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe;

3) lokalizacja budynków mieszkalnych, budynków usługowych, garaży, budynków gospodarczych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i innych obiektów służących realizacji ustalonego przeznaczenia terenu wraz z urządzeniami budowlanymi;

4) dopuszcza się budowę budynku mieszkalnego wolnostojącego lub bliźniaczego, z wbudowanym lub wolnostojącym garażem;

5) dopuszczenie lokalizacji usług nieuciążliwych w formie obiektów wbudowanych w budynki istniejące lub w obiektach wolnostojących;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 25 % (w przypadku zabudowy mieszkaniowej z funkcją usługową - do 40 %),

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 50 %,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m,

e) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 20° - 45°, pozostałych budynków: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych - do 30°;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) obowiązują ustalenia § 11,

b) dla terenów oznaczonych symbolem N16 MN i N17 MN regulację istniejącego podziału geodezyjnego poprzez łączenie działek o szerokości mniejszej niż 16 m,

c) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy wolnostojącej - 20 m, przy zabudowie bliźniaczej - 16 m,

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy wolnostojącej - 1000 m^2, przy zabudowie bliźniaczej - 700 m^2,

e) dopuszcza się podział geodezyjny na działki budowlane, zgodnie z propozycją podziału określoną na rysunku planu,

f) wymagania określone w pkt c i d nie obowiązują w przypadku wydzielania działek dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych przekształceń własnościowych i w innych przypadkach wynikających z przepisów odrębnych;

8) zasady realizacji ogrodzeń, rozmieszczenia nośników reklamowych, zasady realizacji miejsc parkingowych oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **N4 MN, N13 MN, N33 MN,N34 MN, N50 MN, N52 MN, N72 MN, N74 MN, N64 MN, N79 MN, N80 MN,N81 MN, N90 MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe;

3) lokalizację budynków mieszkalnych, budynków usługowych, garaży, budynków gospodarczych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i innych obiektów służących realizacji ustalonego przeznaczenia terenu wraz z urządzeniami budowlanymi;

4) adaptację i zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością rozbudowy i modernizacji, wymiany obiektów, lokalizacji nowych obiektów w granicach istniejącej działki siedliskowej, na zasadach i warunkach, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

5) dopuszczenie budowy budynku mieszkalnego wolnostojącego lub bliźniaczego, z wbudowanym lub wolnostojącym garażem;

6) dopuszczenie lokalizacji usług nieuciążliwych w formie obiektów wbudowanych w budynki istniejące lub w obiektach wolnostojących;

7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 35 % (w przypadku zabudowy mieszkaniowej z funkcją usługową - do 45 %),

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 40 %,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m,

e) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 20° - 45°, pozostałych budynków: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych - do 30°;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) obowiązują ustalenia § 11,

b) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy wolnostojącej - 20 m, przy zabudowie bliźniaczej – 16 m,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy wolnostojącej - 1000 m^2, przy zabudowie bliźniaczej – 700 m^2,

d) dopuszcza się podział geodezyjny na działki budowlane, zgodnie z propozycją podziału określoną na rysunku planu,

e) wymagania określone w pkt b i c nie obowiązują w przypadku wydzielenia działek dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych oraz w przypadku przekształceń własnościowych, z zachowaniem przepisów odrębnych;

9) zasady realizacji ogrodzeń, rozmieszczenia nośników reklamowych, zasady realizacji miejsc parkingowych oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **N12 RM,MN,N15 RM,MN,N28 RM,MN, N29 RM,MN, N35 RM,MN, N38 RM,MN, N41 RM,MN, N44 RM,MN, N84 RM,MN, N85 RM,MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe;

3) lokalizację budynków mieszkalnych, budynków usługowych, garaży oraz budynków gospodarczych, inwentarskich, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych obiektów służących realizacji ustalonego przeznaczenia terenu wraz z urządzeniami budowlanymi;

4) dopuszczenie budowy budynku mieszkalnego wolnostojącego lub bliźniaczego, z wbudowanym lub wolnostojącym garażem;

5) dopuszczenie przekształcania zabudowy zagrodowej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i funkcje usługowe, w tym agroturystyki;

6) dopuszczenie lokalizacji usług nieuciążliwych:

a) w istniejących budynkach w zabudowie zagrodowej,

b) w wolnostojących budynkach, jako uzupełnienie zabudowy zagrodowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej,

c) wbudowanych w budynek mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;

7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej:

- dla zabudowy zagrodowej - do 40 %,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - do 25 %,

- dla zabudowy z towarzyszącą funkcją usługową - do 40 %,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej:

- dla zabudowy zagrodowej - 30 %,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 60 %,

- dla zabudowy z towarzyszącą funkcją usługową - 30 %,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to obiektów gospodarczych, składowych, garażowych i innych obiektów służących obsłudze produkcji w gospodarstwie rolnym, które ze względów techniczno-użytkowych powinny mieć wysokość większą,

e) geometria dachów budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: dachy wielospadowe o nachyleniu połaci 20° - 45°, pozostałych budynków: dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu do 30° w przypadku sytuowania zabudowy przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) obowiązują ustalenia § 11,

b) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych - 20 m,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla realizacji zabudowy zagrodowej - 3000 m^2,

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w tym mieszkalno-usługowej) - 1000 m^2 oraz pod zabudowę bliźniaczą na działki o minimalnej powierzchni 700 m^2,

e) wymagania określone w pkt b, c i d nie obowiązują dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, przekształceń własnościowych i w innych przypadkach wynikających z przepisów odrębnych;

9) zasady realizacji ogrodzeń, rozmieszczenia nośników reklamowych, zasady realizacji miejsc parkingowych oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **N3 MN,U, N32 MN,U,N46 MN,U, N47 MN,U, N48 MN,U, N49 MN,U, N51 MN,U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa – usługi nieuciążliwe;

2) przeznaczenie dopuszczalne: składy i magazyny, obiekty produkcyjne nieuciążliwe;

3) dopuszczenie realizacji usług komercyjnych i publicznych;

4) lokalizację budynków mieszkalnych, usługowych, składów, magazynów, budynków produkcyjnych, gospodarczych, garażowych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i innych obiektów służących realizacji ustalonego przeznaczenia terenu wraz z urządzeniami budowlanymi;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 40 %,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 30 %,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m,

e) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych 20 - 45°, pozostałych budynków: dachy jedno- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) obowiązują ustalenia § 11,

b) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych - 20 m,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- na funkcję mieszkaniowo-usługową - 1500 m^2,

- na funkcję mieszkaniową - 1000 m^2,

- na funkcję usługową - 500 m^2,

d) wymagania określone w pkt b i c nie obowiązują w przypadku wydzielania działek dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych przekształceń własnościowych i w innych przypadkach wynikających z przepisów odrębnych;

7) zasady realizacji ogrodzeń, rozmieszczenia nośników reklamowych, zasady realizacji miejsc parkingowych oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **N20 MN,U, N21 MN,U,N22 MN,U, N27 MN,U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa – usługi nieuciążliwe;

2) przeznaczenie dopuszczalne: składy i magazyny, obiekty produkcyjne nieuciążliwe;

3) dopuszczenie realizacji usług komercyjnych i publicznych;

4) lokalizację budynków mieszkalnych, usługowych, składów i magazynów, budynków produkcyjnych, gospodarczych, garażowych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i innych obiektów służących realizacji ustalonego przeznaczenia terenu wraz z urządzeniami budowlanymi;

5) adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem do jej przekształceń i uzupełniania w granicach siedliska;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 40 %,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 30 %,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m,

e) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych 20 – 45°, pozostałych budynków: dachy jedno- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) obowiązują ustalenia § 11,

b) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych - 20 m,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- na funkcję mieszkaniowo-usługową - 1500 m^2,

- na funkcję mieszkaniową - 1000 m^2,

- na funkcję usługową - 500 m^2,

d) wymagania określone w pkt b i c nie obowiązują w przypadku wydzielania działek dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych przekształceń własnościowych i w innych przypadkach wynikających z przepisów odrębnych;

8) zasady realizacji ogrodzeń, rozmieszczenia nośników reklamowych, zasady realizacji miejsc parkingowych oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **N26 MN,U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa – usługi nieuciążliwe;

2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty produkcyjne nieuciążliwe;

3) dopuszczenie realizacji usług komercyjnych i publicznych;

4) adaptację istniejącego budynku usługowego, z dopuszczeniem do jego nadbudowy i rozbudowy;

5) lokalizację budynku mieszkalnego, dodatkowego usługowego, budynku produkcyjnego, gospodarczego, garażowego oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i innych obiektów służących realizacji ustalonego przeznaczenia terenu wraz z urządzeniami budowlanymi;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 40 %,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 30 %,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m,

e) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych 20 - 45°, pozostałych budynków: dachy jedno- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) obowiązują ustalenia § 11,

b) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych - 20 m,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- na funkcję mieszkaniowo-usługową - 1500 m^2,

- na funkcję mieszkaniową - 1000 m^2,

- na funkcję usługową - 500 m^2,

d) wymagania określone w pkt b i c nie obowiązują w przypadku wydzielania działek dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych przekształceń własnościowych i w innych przypadkach wynikających z przepisów odrębnych;

8) zasady realizacji ogrodzeń, rozmieszczenia nośników reklamowych, zasady realizacji miejsc parkingowych oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **N70 MN,U, N71 MN,U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa – usługi nieuciążliwe;

2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty produkcyjne nieuciążliwe;

3) dopuszczenie realizacji usług komercyjnych i publicznych;

4) lokalizację budynków mieszkalnych, usługowych, budynków produkcyjnych, gospodarczych, garażowych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i innych obiektów służących realizacji ustalonego przeznaczenia terenu wraz z urządzeniami budowlanymi;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 40 %,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 30 %,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m,

e) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych 20 - 45°, pozostałych budynków: dachy jedno- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) obowiązują ustalenia § 11,

b) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych - 20 m,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- na funkcję mieszkaniowo-usługową - 1500 m^2,

- na funkcję mieszkaniową - 1000 m^2,

- na funkcję usługową - 500 m^2,

d) wymagania określone w pkt b i c nie obowiązują w przypadku wydzielania działek dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych przekształceń własnościowych i w innych przypadkach wynikających z przepisów odrębnych;

7) zasady realizacji ogrodzeń, rozmieszczenia nośników reklamowych, zasady realizacji miejsc parkingowych oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **N73 MN,U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa – usługi nieuciążliwe;

2) dopuszczenie realizacji usług komercyjnych i publicznych;

3) lokalizację budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych, garażowych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i innych obiektów służących realizacji ustalonego przeznaczenia terenu wraz z urządzeniami budowlanymi;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 40 %,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 30 %,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m,

e) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych 20 - 45°, pozostałych budynków: dachy jedno- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – obowiązują ustalenia § 11;

6) zasady realizacji ogrodzeń, rozmieszczenia nośników reklamowych, zasady realizacji miejsc parkingowych oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **N76 MN,U, N77 MN,U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa – usługi nieuciążliwe;

2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty produkcyjne nieuciążliwe;

3) dopuszczenie realizacji usług komercyjnych i publicznych;

4) lokalizację budynków mieszkalnych, usługowych, budynków produkcyjnych, gospodarczych, garażowych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i innych obiektów służących realizacji ustalonego przeznaczenia terenu wraz z urządzeniami budowlanymi;

5) zakaz lokalizacji usług i zagospodarowania, które mogą wpłynąć na zanieczyszczenie wód ujęcia wody zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem **N78 W**;

6) nakaz urządzenia zieleni izolacyjnej od strony terenu ujęcia wody na terenie oznaczonym symbolem **N77 MN,U**;

7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 40 %,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 30 %,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m,

e) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych 20 - 45°, pozostałych budynków: dachy jedno- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) obowiązują ustalenia § 11,

b) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- na funkcję mieszkaniowo-usługową - 1500 m^2,

- na funkcję mieszkaniową - 1000 m^2,

- na funkcję usługową - 500 m^2,

d) wymagania określone w pkt b i c nie obowiązują w przypadku wydzielania działek dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych przekształceń własnościowych i w innych przypadkach wynikających z przepisów odrębnych;

9) zasady realizacji ogrodzeń, rozmieszczenia nośników reklamowych, zasady realizacji miejsc parkingowych oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **N25 RM,U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa i usługowa – usługi nieuciążliwe;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, składy, magazyny;

3) adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej i wbudowanych w budynek mieszkalny usług (usługi handlu) z dopuszczeniem przekształceń i uzupełniania nową zabudową;

4) lokalizację budynków mieszkalnych, usługowych, składów i magazynów, budynków gospodarczych, garażowych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i innych obiektów służących realizacji ustalonego przeznaczenia terenu wraz z urządzeniami budowlanymi;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 60 %,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 20 %,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m,

e) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych 20 - 45°, pozostałych budynków: dachy jedno- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) obowiązują ustalenia § 11,

b) dopuszcza się podział geodezyjny w przypadkach uzasadnionych zmianami funkcjonalnymi i własnościowymi oraz budową obiektów infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;

7) zasady realizacji ogrodzeń, rozmieszczenia nośników reklamowych, zasady realizacji miejsc parkingowych oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **N1 U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona;

3) dopuszczenie realizacji usług komercyjnych i publicznych;

4) lokalizację budynków usługowych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i innych obiektów służących realizacji ustalonego przeznaczenia terenu wraz z urządzeniami budowlanymi;

5) obowiązuje zagospodarowanie zielenią izolacyjną od strony terenów o odmiennym sposobie użytkowania;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 40 %,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 20 %,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m,

e) geometria dachów budynków: dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych 20 - 45°;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) obowiązują ustalenia § 11,

b) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych - 30 m,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 3000 m^2,

d) wymagania określone w pkt b i c nie obowiązują w przypadku wydzielania działek dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych przekształceń własnościowych i w innych przypadkach wynikających z przepisów odrębnych;

8) zasady realizacji ogrodzeń, rozmieszczenia nośników reklamowych, zasady realizacji miejsc parkingowych oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **N8 U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, stacja paliw, obiekty i urządzenia obsługi uczestników ruchu (miejsce obsługi podróżnych - MOP);

2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona;

3) dopuszcza się realizacje budynków usługowych, parkingu, jezdni manewrowych, stanowisk obsługi pojazdów, stacji paliw, urządzeń wypoczynkowych, sanitarnych, oświetlenia i innych obiektów obsługi uczestników ruchu drogowego wraz z urządzeniami budowlanymi;

4) w ramach realizacji usług – usługi handlu, gastronomii, usługi hotelowe;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 40 %,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 20 %,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m,

e) geometria dachów budynków: dachy dwuspadowe lub czterospadowe, nachylenie połaci dachowych 20 - 45°;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - obowiązują ustalenia § 11;

7) zasady realizacji ogrodzeń, rozmieszczenia nośników reklamowych, zasady realizacji miejsc parkingowych oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **N24 U, N30 U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa - usługi komercyjne;

2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty produkcyjne nieuciążliwe;

3) dopuszczenie realizacji usług publicznych;

4) adaptację istniejącego zagospodarowania i zabudowy z możliwością modernizacji, nadbudowy i rozbudowy istniejących obiektów;

5) lokalizację budynków usługowych, produkcyjnych i innych służących realizacji podstawowej funkcji przeznaczenia terenu oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i innych obiektów służących realizacji ustalonego przeznaczenia terenu wraz z urządzeniami budowlanymi;

6) urządzenie zieleni z dopuszczeniem obiektów małej architektury i innych kształtujących przestrzeń ogólnodostępną wokół obiektów;

7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 60 %,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 20 %,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m, do II kondygnacji nadziemnych,

e) geometria dachów budynków: dachy wielospadowe, nachylenie połaci dachowych 20° - 45°;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) obowiązują ustalenia § 11,

b) dopuszcza się podział na maksymalnie dwie działki o minimalnej powierzchni 300 m^2,

c) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 300 m^2 w przypadku przekształceń własnościowych i wydzielania działek na obsługę komunikacyjną lub pod budowę obiektów infrastruktury technicznej;

9) zasady realizacji ogrodzeń, rozmieszczenia nośników reklamowych, zasady realizacji miejsc parkingowych oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **N31 U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa - usługi komercyjne i publiczne;

2) przeznaczenie dopuszczalne: składy i magazyny, obiekty produkcyjne nieuciążliwe;

3) adaptację wielofunkcyjnego obiektu usługowo-produkcyjnego z dopuszczeniem jego przebudowy lub nadbudowy, utrzymania funkcji produkcyjnej oraz zmiany sposobu użytkowania bez prawa do rozbudowy;

4) lokalizację budynków usługowych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i innych obiektów służących realizacji ustalonego przeznaczenia terenu wraz z urządzeniami budowlanymi;

5) urządzenie zieleni z dopuszczeniem obiektów małej architektury i innych kształtujących przestrzeń ogólnodostępną wokół obiektów;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 60 %,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 10 % powierzchni terenu planistycznego,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,

e) geometria dachów budynków: dachy wielospadowe, nachylenie połaci dachowych 20° - 45°;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) obowiązują ustalenia § 11,

b) dopuszcza się podział na maksymalnie dwie działki o minimalnej powierzchni 300 m^2,

c) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 300 m^2 w przypadku przekształceń własnościowych i wydzielania działek na obsługę komunikacyjną lub pod budowę obiektów infrastruktury technicznej,z zachowaniem przepisów szczególnych;

8) zasady realizacji ogrodzeń, rozmieszczenia nośników reklamowych, zasady realizacji miejsc parkingowych oraz infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **N54 U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa - usługi publiczne administracji, kultury, bezpieczeństwa publicznego;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona;

3) adaptację istniejącego zagospodarowania i zabudowy z możliwością modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów;

4) lokalizację budynków usługowych i innych obiektów służących realizacji podstawowej funkcji przeznaczenia terenu oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i innych obiektów służących realizacji ustalonego przeznaczenia terenu wraz z urządzeniami budowlanymi;

5) architekturę budynków o dużych walorach estetycznych i materiałowych, harmonizującą z otoczeniem oraz spełniającą wymogi ustalone dla obszaru przestrzeni publicznej;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 40 %,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 20 %,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m, do III kondygnacji nadziemnych,

e) geometria dachów budynków: dachy płaskie, jedno- lub wielospadoweo nachyleniu głównych połaci dachowych - do 45°;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) obowiązują ustalenia § 11,

b) dopuszcza się podział geodezyjny w przypadkach uzasadnionych zmianami funkcjonalnymi i własnościowymi oraz budowy obiektów infrastruktury technicznej;

8) zasady realizacji ogrodzeń, rozmieszczenia nośników reklamowych, zasady realizacji miejsc parkingowych oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **N62 U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe;

2) dopuszczenie realizacji lokali mieszkalnych wbudowanych w budynki usługowe;

3) w ramach zabudowy usługowej dopuszczenie realizacji usług komercyjnych o znaczeniu centrotwórczym (handlu, gastronomii, zdrowia i rehabilitacji, turystyki, bytowe, obsługi biznesu, łączności), a także usług publicznych;

4) lokalizację budynków usługowych z funkcją mieszkalną oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i innych obiektów służących realizacji ustalonego przeznaczenia terenu wraz z urządzeniami budowlanymi;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 40 %,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 30 %,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m, do III kondygnacji nadziemnych, ostatnia w poddaszu użytkowym,

e) geometria dachów budynków: dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 20° - 45°;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) obowiązują ustalenia § 11,

b) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych - 18 m,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 700 m^2,

d) wymagania określone w pkt b i c nie obowiązują w przypadku wydzielania działek dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, obsługę komunikacji, przekształceń własnościowych i w innych przypadkach wynikających z przepisów odrębnych;

7) zasady realizacji ogrodzeń, rozmieszczenia nośników reklamowych, zasady realizacji miejsc parkingowych oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **N65 U, N69 U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe;

2) dopuszczenie realizacji lokali mieszkalnych wbudowanych w budynki usługowe;

3) dopuszczenie realizacji usług komercyjnych o znaczeniu centrotwórczym (handlu, gastronomii, zdrowia i rehabilitacji, turystyczne, bytowe, obsługi biznesu, łączności), a także usług publicznych;

4) lokalizację budynków usługowych w zabudowie zwartej (szeregowej, bezpośrednio przy granicy sąsiednich działek budowlanych), z funkcją mieszkalną na wyższej kondygnacji, z dopuszczeniem przejazdów bramowych na zaplecze działek;

5) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i innych obiektów służących realizacji ustalonego przeznaczenia terenu wraz z urządzeniami budowlanymi;

6) architekturę budynków o dużych walorach estetycznych i materiałowych, harmonizującą z otoczeniem oraz spełniającą wymogi ustalone dla obszaru przestrzeni publicznej;

7) urządzenie zieleni z dopuszczeniem obiektów małej architektury i innych kształtujących przestrzeń publiczną wokół obiektów;

8) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 40 %,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 30 %,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m, do III kondygnacji nadziemnych, ostatnia w poddaszu użytkowym,

e) geometria dachów budynków: dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 20° - 45°;

9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) obowiązują ustalenia § 11,

b) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych - 18 m,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 700 m^2,

d) wymagania określone w pkt b i c nie obowiązują w przypadku wydzielania działek dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, obsługę komunikacji, przekształceń własnościowych i w innych przypadkach wynikających z przepisów odrębnych;

10) zasady realizacji ogrodzeń, rozmieszczenia nośników reklamowych, zasady realizacji miejsc parkingowych oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **N67 U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa - usługi publiczne;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona;

3) lokalizację wielofunkcyjnego budynku usług publicznych o znaczeniu lokalnym oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i innych obiektów służących realizacji ustalonego przeznaczenia terenu wraz z urządzeniami budowlanymi;

4) dopuszcza się lokalizację obiektów zwartej zabudowy tworzących pierzeję;

5) architekturę budynków o dużych walorach estetycznych i materiałowych, harmonizującą z otoczeniem oraz spełniającą wymogi ustalone dla obszaru przestrzeni publicznej;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 40 %,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 20 %,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, do III kondygnacji nadziemnych, z wyłączeniem obiektu lub części obiektu spełniającego rolę dominanty architektonicznej,

e) geometria dachów budynków: dachy wielospadowe, nachylenie połaci dachowych 20° - 45°;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - obowiązują ustalenia § 11;

8) zasady realizacji ogrodzeń, rozmieszczenia nośników reklamowych oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **N68 U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa - usługi publiczne i komercyjne;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona;

3) lokalizację wielofunkcyjnego budynku lub zespołu budynków usługowych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i innych obiektów służących realizacji ustalonego przeznaczenia terenu wraz z urządzeniami budowlanymi;

4) dopuszcza się lokalizację obiektów zwartej zabudowy tworzących pierzeję;

5) architekturę budynków o dużych walorach estetycznych i materiałowych, harmonizującą z otoczeniem oraz spełniającą wymogi ustalone dla obszaru przestrzeni publicznej;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 40 %,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 20 %,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m, do III kondygnacji nadziemnych,

e) geometria dachów budynków: dachy wielospadowe, nachylenie połaci dachowych 20° - 45°;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - obowiązują ustalenia § 11;

8) zasady realizacji ogrodzeń, rozmieszczenia nośników reklamowych, zasady realizacji miejsc parkingowych oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **N88 U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa - usługi publiczne i komercyjne;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona, plac zabaw, parking;

3) lokalizację budynków usługowych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i innych obiektów służących realizacji ustalonego przeznaczenia terenu wraz z urządzeniami budowlanymi;

4) obowiązuje zagospodarowanie zielenią izolacyjną od strony terenów o odmiennym sposobie użytkowania;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 40 %,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 30 %,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m,

e) geometria dachów budynków: dachy jedno- lub wielospadowe, nachylenie połaci dachowych 20 - 45°;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - obowiązują ustalenia § 11;

7) zasady realizacji ogrodzeń, rozmieszczenia nośników reklamowych, zasady realizacji miejsc parkingowych oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **N89 U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa - usługi komercyjne – usługi nieuciążliwe;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleń urządzona;

3) lokalizację budynków usługowych, budynków mieszkalnych, budynków o funkcji mieszanej usługowo-mieszkalnej oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i innych obiektów służących realizacji ustalonego przeznaczenia terenu wraz z urządzeniami budowlanymi;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 60 %,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 10 % powierzchni terenu planistycznego,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m,

e) geometria dachów budynków: dachy jedno- lub wielospadowe, nachylenie połaci dachowych 20 - 45°;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - obowiązują ustalenia § 11;

6) zasady realizacji ogrodzeń, rozmieszczenia nośników reklamowych, zasady realizacji miejsc parkingowych oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **N59 UO** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi publiczne oświaty, kultury, sportu i rekreacji, bezpieczeństwa publicznego;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona;

3) adaptację istniejącego zagospodarowania i zabudowy z możliwością modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów;

4) lokalizację budynków usługowych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i innych obiektów służących realizacji ustalonego przeznaczenia terenu wraz z urządzeniami budowlanymi;

5) architekturę budynków o dużych walorach estetycznych i materiałowych, harmonizującą z otoczeniem oraz spełniającą wymogi ustalone dla obszaru przestrzeni publicznej;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 40 %,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 20 %,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m, do III kondygnacji nadziemnych,

e) geometria dachów budynków: dachy jedno- lub wielospadowe, nachylenie połaci dachowych - do 45°;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) obowiązują ustalenia § 11,

b) dopuszcza się podział geodezyjny w przypadkach uzasadnionych zmianami funkcjonalnymi i własnościowymi oraz budową obiektów infrastruktury technicznej;

8) zasady realizacji ogrodzeń, rozmieszczenia nośników reklamowych, zasady realizacji miejsc parkingowych oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **N60 US** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren sportu i rekreacji;

2) adaptację i lokalizację obiektów sportowych i rekreacyjnych takich jak: boiska do gier, ogrody zabaw dla dzieci, baseny i związanej z nimi infrastruktury wraz z towarzyszącymi usługami uzupełniającymi program obiektów sportowo-rekreacyjnych;

3) dopuszczenie lokalizacji kubaturowego obiektu sportowego – wielofunkcyjnej hali sportowej, pływalni, lodowiska oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i innych obiektów służących realizacji ustalonego przeznaczenia terenu wraz z urządzeniami budowlanymi;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 40 %,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 30 %,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m, do III kondygnacji nadziemnych,

e) geometria dachów budynków: dachy jedno- lub wielospadowe, nachylenie połaci dachowych - do 45°;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) obowiązują ustalenia § 11,

b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek z przeznaczeniem na obsługę komunikacyjną lub pod budowę obiektów infrastruktury technicznej;

6) zasady realizacji ogrodzeń, rozmieszczenia nośników reklamowych, realizacji miejsc parkingowych oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **N61 U,US** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji;

2) lokalizację wielofunkcyjnego obiektu usług lokalnych i ponadlokalnych z zakresu usług publicznych (kultury i sportu) oraz usług komercyjnych (hotel, ośrodek spa) oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i innych obiektów służących realizacji ustalonego przeznaczenia terenu wraz z urządzeniami budowlanymi;

3) dopuszczenie lokalizacji obiektów sportowych i rekreacyjnych, takich jak: boiska do gier, ogrody zabaw dla dzieci, baseny i związanej z nimi infrastruktury wraz z towarzyszącymi usługami uzupełniającymi program obiektów sportowo-rekreacyjnych;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 30 %,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 30 %,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m, do III kondygnacji nadziemnych,

e) geometria dachów budynków: dachy jedno- lub wielospadowe, nachylenie połaci dachowych - do 45°;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) obowiązują ustalenia § 11,

b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek z przeznaczeniem na obsługę komunikacyjną lub pod budowę obiektów infrastruktury technicznej;

6) zasady realizacji ogrodzeń, rozmieszczenia nośników reklamowych, realizacji miejsc parkingowych oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **N58 RU** ustala się:

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

2) dopuszczenie realizacji usług lecznicy weterynaryjnej oraz innych komercyjnych;

3) adaptację obiektu lecznicy dla zwierząt z dopuszczeniem do modernizacji, nadbudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania dla realizacji innych usług komercyjnych;

4) lokalizację budynków usługowych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i innych obiektów służących realizacji ustalonego przeznaczenia terenu wraz z urządzeniami budowlanymi;

5) urządzenie zieleni z dopuszczeniem obiektów małej architektury i innych kształtujących przestrzeń ogólnodostępną wokół obiektów;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 60 %,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 10 % powierzchni terenu planistycznego,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m, do II kondygnacji nadziemnych,

e) geometria dachów budynków: dachy wielospadowe, nachylenie połaci dachowych 20° - 45°;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) obowiązują ustalenia § 11,

b) dopuszcza się podział na maksymalnie dwie działki o minimalnej powierzchni 300 m^2,

c) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 300 m^2 w przypadku przekształceń własnościowych i wydzielania działek na obsługę komunikacyjną lub pod budowę obiektów infrastruktury technicznej;

8) zasady realizacji ogrodzeń, rozmieszczenia nośników reklamowych, zasady realizacji miejsc parkingowych oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **N19 UK** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: obiekt sakralny - kościół rzymsko-katolicki z towarzyszącymi obiektami: dzwonnicą, kapliczką, cmentarzem przykościelnym oraz domem parafialnym;

2) adaptację istniejącego zagospodarowania i zabudowy z możliwością przebudowy lub rozbudowy istniejących obiektów poza obszarem cmentarza przykościelnego oraz wykonywania innych robót budowlanych, w tym modernizacji obiektu kościoła;

3) teren wokół istniejącego obiektu sakralnego należy kształtować w taki sposób, aby mógł stanowić przestrzeń publiczną;

4) w stosunku do obiektu sakralnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 60 %,

c) maksymalna wysokość zabudowy – zgodnie ze stanem istniejącym,

d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 20 %;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - obowiązują ustalenia § 11;

7) zasady realizacji ogrodzeń i realizacji infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **N2 ZC** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz rzymsko-katolicki - czynny, parking;

2) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych związanych z funkcją cmentarza, w szczególności obiektów kultu religijnego;

3) na terenie przyległym do drogi, realizację parkingu przycmentarnego;

4) obowiązuje odpowiednio § 6 ust. 3 pkt 4 ustaleń ogólnych planu.

31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **N10 K** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej - obiekty i urządzenia infrastruktury kanalizacji sanitarnej: przepompownia ścieków;

2) adaptacja istniejącego zagospodarowania i zabudowy z możliwością modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów.

32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **N18 KS,ZP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi komunikacji i zieleni urządzonej;

2) adaptacja istniejącego parkingu dla obsługi zespołu kościelno-plebańskiego, z dopuszczeniem rozbudowy;

3) obowiązują ustalenia ogólne dotyczące realizacji miejsc parkingowych zawarte w § 12 ust 5;

4) zasady realizacji ogrodzeń, rozmieszczenia nośników reklamowych, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

33. Dla terenów leśnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **N39 ZL i N40 ZL:**

1) przeznaczenie podstawowe: lasy;

2) obowiązują ustalenia określone w § 18 ust 4.

34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **N56 T** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej - obiekty i urządzenia infrastruktury telekomunikacji;

2) adaptacja obiektu technicznego telekomunikacji, z możliwością jego modernizacji i rozbudowy;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **N57 KS** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi komunikacji;

2) adaptacja istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu, dopuszczenie lokalizacji budynków garażowych i innych obiektów związanych z funkcją terenu;

3) zasady realizacji ogrodzeń, rozmieszczenia nośników reklamowych, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **N63 ZP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej z punktem widokowym;

2) obowiązuje zakaz realizacji obiektów kubaturowych;

3) dopuszczenie zagospodarowania terenu wysoką i średnią roślinnością zimozieloną;

4) dopuszczenie realizacji parkingu;

5) lokalizacja w miejscu wyznaczonym na rysunku planu wieży widokowej.

37. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **N93 ZP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;

2) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń rekreacji i wypoczynku, placu zabaw, obiektów małej architektury.

38. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **N66 KS,ZP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi komunikacji i zieleni urządzonej;

2) w ramach zagospodarowania zielenią urządzoną obowiązuje realizacja zieleni ozdobnej;

3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury w szczególności posągów, wodotrysków, obiektów architektury ogrodowej, obiektów użytkowych służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, a także urządzeń infrastruktury technicznej;

4) obowiązują ustalenia ogólne dotyczące realizacji miejsc parkingowych zawarte w § 12 ust 5;

5) zasady realizacji ogrodzeń, rozmieszczenia nośników reklamowych oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

39. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **N78 W** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej - urządzenia zaopatrzenia w wodę: studnia ujęcia wody, hydrofornia;

2) teren strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody;

3) adaptacja istniejącego zagospodarowania i zabudowy z możliwością modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów;

4) zakazuje się działalności niezwiązanej z eksploatacją ujęcia wody;

5) obowiązują warunki zabudowy i zagospodarowania określone w pozwoleniu wodno-prawnym oraz w przepisach odrębnych i szczególnych.

§ 17. Ustalenia dla jednostki strukturalnej G - Górka Lubartowska

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **G1 RM, G8 RM, G10 RM,G16 RM, G17 RM, G18 RM** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa – usługi nieuciążliwe;

3) lokalizację budynków mieszkalnych, budynków usługowych, garaży, budynków gospodarczych, inwentarskich oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i innych obiektów służących realizacji ustalonego przeznaczenia terenu wraz z urządzeniami budowlanymi;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 30 %,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 40 %,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to obiektów gospodarczych, składowych, garażowych i innych obiektów służących obsłudze produkcji w gospodarstwie rolnym, które ze względów techniczno-użytkowych winny mieć wysokość większą,

e) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe, naczółkowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 20° - 45°, pozostałych budynków: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych - do 45°;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) obowiązują ustalenia § 11,

b) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych - 20 m,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000 m^2,

d) wymagania określone w pkt b i c nie obowiązują dla lokalizacji zabudowy zagrodowej, obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, przekształceń własnościowych i w innych przypadkach wynikających z przepisów odrębnych;

6) zasady realizacji ogrodzeń, rozmieszczenia nośników reklamowych, zasady realizacji miejsc parkingowych oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **G6 RM, G7 RM, G9 RM,G19 RM, G20 RM** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa – usługi nieuciążliwe;

3) lokalizację budynków mieszkalnych, budynków usługowych, garaży, budynków gospodarczych, inwentarskich oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i innych obiektów służących realizacji ustalonego przeznaczenia terenu wraz z urządzeniami budowlanymi, z zastrzeżeniem zawartym w pkt. 4;

4) na oznaczonych na rysunku planu terenach szczególnego zagrożenia powodzią **ZZ** :

a) dopuszcza się realizację inwestycji określonych w pkt 3, wyłącznie za zgodą i po spełnieniu warunków właściwego organu w zakresie ochrony przed powodzią, określonego w przepisach odrębnych,

b) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust. 1 i 2;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 30 %,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 40 %,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to obiektów gospodarczych, składowych, garażowych i innych obiektów służących obsłudze produkcji w gospodarstwie rolnym, które ze względów techniczno-użytkowych winny mieć wysokość większą,

e) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe, naczółkowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 20° - 45°, pozostałych budynków: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych - do 45°;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) obowiązują ustalenia § 11,

b) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych - 20 m,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000 m^2,

d) wymagania określone w pkt b i c nie obowiązują dla lokalizacji zabudowy zagrodowej, obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, przekształceń własnościowych i w innych przypadkach wynikających z przepisów odrębnych;

7) zasady realizacji ogrodzeń, rozmieszczenia nośników reklamowych, zasady realizacji miejsc parkingowych oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **G2 RM,MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe;

3) lokalizację budynków mieszkalnych, budynków usługowych, garaży, budynków gospodarczych, inwentarskich oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i innych obiektów służących realizacji ustalonego przeznaczenia terenu wraz z urządzeniami budowlanymi;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 25 %,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 60 %,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to obiektów gospodarczych, składowych, garażowych i innych obiektów służących obsłudze produkcji w gospodarstwie rolnym, które ze względów techniczno-użytkowych winny mieć wysokość większą,

e) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 20° - 45°, pozostałych budynków: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych - do 30°;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) obowiązują ustalenia § 11,

b) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych - 20 m,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m^2,

d) wymagania określone w pkt b i c nie obowiązują dla lokalizacji zabudowy zagrodowej, obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, przekształceń własnościowych i w innych przypadkach wynikających z przepisów odrębnych;

6) zasady realizacji ogrodzeń, rozmieszczenia nośników reklamowych, zasady realizacji miejsc parkingowych oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **G3 MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe;

3) lokalizację budynków mieszkalnych, budynków usługowych, garaży, budynków gospodarczych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i innych obiektów służących realizacji ustalonego przeznaczenia terenu wraz z urządzeniami budowlanymi;

4) ze względu na ochronę krajobrazową doliny rzeki Wieprz, realizację zabudowy wolnostojącej;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 25 % (w przypadku zabudowy mieszkaniowej z funkcją usługową - do 40 %),

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 70 %,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m,

e) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 20° - 45°, pozostałych budynków: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych - do 30°;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) obowiązują ustalenia § 11,

b) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych - 25 m,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1500 m^2,

d) wymagania określone w pkt b i c nie obowiązują w przypadku wydzielania działek dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, przekształceń własnościowych i w innych przypadkach wynikających z przepisów odrębnych;

7) zasady realizacji ogrodzeń, rozmieszczenia nośników reklamowych, zasady realizacji miejsc parkingowych oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **G4 MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe;

3) lokalizację budynków mieszkalnych, budynków usługowych, garaży, budynków gospodarczych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i innych obiektów służących realizacji ustalonego przeznaczenia terenu wraz z urządzeniami budowlanymi;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 25 % (w przypadku zabudowy mieszkaniowej z funkcją usługową - do 40 %),

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 60 %,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m,

e) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 20° - 45°, pozostałych budynków: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych - do 30°;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) obowiązują ustalenia § 11,

b) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych - 20 m,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m^2,

d) wymagania określone w pkt b i c nie obowiązują w przypadku wydzielania działek dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, przekształceń własnościowych i w innych przypadkach wynikających z przepisów odrębnych;

6) zasady realizacji ogrodzeń, rozmieszczenia nośników reklamowych, zasady realizacji miejsc parkingowych oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **G5 ZP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;

2) obowiązuje zakaz realizacji obiektów kubaturowych;

3) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń rekreacji i wypoczynku, boiska do gier (piłki plażowej), obiektów małej architektury;

4) na oznaczonych na rysunku planu terenach szczególnego zagrożenia powodzią **ZZ** :

a) działalność inwestycyjna ograniczona jest przepisami prawa dotyczącymi ochrony przed powodzią, realizacja inwestycji zgodnie z przeznaczeniem terenu jest możliwa po uzyskaniu zgody i warunków jej realizacji przez właściwy organ w sprawach ochrony przed powodzią,

b) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust. 1 i 2.

7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **G11 U, G14 U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej;

3) lokalizację budynków usługowych oraz o funkcji mieszanej usługowo-mieszkalnej wraz z urządzeniami budowlanymi;

4) dopuszcza się realizację usług komercyjnych i publicznych;

5) dopuszcza się lokalizację mieszkalnictwa wbudowanego towarzyszącego usługom;

6) obowiązuje zagospodarowanie zielenią izolacyjną od strony terenów o odmiennym sposobie użytkowania;

7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 50 %,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 30 %,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m,

e) geometria dachów budynków: dachy dwuspadowe, naczółkowe lub czterospadowe, nachylenie połaci dachowych 30 - 45°;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) obowiązują ustalenia § 11,

b) dopuszcza się wydzielanie działek dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, przekształceń własnościowych i w innych przypadkach wynikających z przepisów odrębnych;

9) zasady realizacji ogrodzeń, rozmieszczenia nośników reklamowych, zasady realizacji miejsc parkingowych oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **G12 UO** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa - usługi publiczne oświaty i kultury;

2) adaptację istniejącego zagospodarowania i zabudowy z możliwością modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów;

3) lokalizację budynków usługowych oraz innych obiektów służących realizacji ustalonego przeznaczenia terenu wraz z urządzeniami budowlanymi;

4) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów sportu oraz infrastruktury technicznej;

5) utrzymanie drogi wewnętrznej zapewniającej dojazd do terenu ujęcia wody;

6) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów w ramach usług publicznych;

7) tereny wokół obiektów należy kształtować w taki sposób, aby mogły stanowić przestrzeń publiczną;

8) obowiązek urządzenia zieleni z możliwością lokalizowania obiektów małej architektury;

9) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 50 %,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 30 %,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,

e) geometria dachów budynków: dachy dwuspadowe, naczółkowe lub czterospadowe, nachylenie połaci dachowych 30 - 45°, z wyłączeniem obiektów sportowych;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) obowiązują ustalenia § 11,

b) dopuszcza się wydzielanie działek dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, przekształceń własnościowych i w innych przypadkach wynikających z przepisów odrębnych;

11) zasady realizacji ogrodzeń, rozmieszczenia nośników reklamowych, zasady realizacji miejsc parkingowych oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **G13 W** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej - urządzenia zaopatrzenia w wodę: studnia ujęcia wody, hydrofornia;

2) teren strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody;

3) adaptację istniejącego zagospodarowania i zabudowy z możliwością modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów;

4) obowiązują warunki zabudowy i zagospodarowania określone w pozwoleniu wodno-prawnym oraz w przepisach odrębnych i szczególnych.

10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **G15 UK** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: obiekt sakralny - kaplica rzymsko-katolicka;

2) adaptację istniejącego zagospodarowania i zabudowy z możliwością modernizacji i rozbudowy istniejącego obiektu;

3) dopuszcza się realizację chodników i utwardzenia terenu wokół obiektu;

4) teren wokół istniejącego obiektu należy kształtować w taki sposób, aby mógł stanowić przestrzeń publiczną;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

   a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

   b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 50 %,

   c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 50 %,

   d) maksymalna wysokość zabudowy – zgodnie ze stanem istniejącym;

6) zasady realizacji ogrodzeń, rozmieszczenia nośników reklamowych oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **G21 ZC** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz rzymsko-katolicki - czynny, parking;

2) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych związanych z funkcją cmentarza, w szczególności obiektów kultu religijnego;

3) na terenie przyległym do drogi realizację parkingu przycmentarnego;

4) obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 4 ustaleń ogólnych planu.

12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **G22 U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, stacja paliw, obiekty i urządzenia obsługi uczestników ruchu (miejsce obsługi podróżnych - MOP);

2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona;

3) dopuszczenie realizacji obiektów małej architektury;

4) lokalizację budynków usługowych, parkingu, jezdni manewrowych, stanowisk obsługi pojazdów, stacji paliw, urządzeń wypoczynkowych, sanitarnych, oświetlenia i innych obiektów obsługi uczestników ruchu drogowego wraz z urządzeniami budowlanymi;

5) w ramach realizacji usług – usługi handlu, gastronomii, usługi hotelowe;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

   a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

   b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 40 %,

   c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 20 %,

   d) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m,

   e) geometria dachów budynków: dachy dwuspadowe, naczółkowe lub czterospadowe, nachylenie połaci dachowych 20 - 45°;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

   a) obowiązują ustalenia § 11,

   b) dopuszcza się wydzielanie działek dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, przekształceń własnościowych i w innych przypadkach wynikających z przepisów odrębnych;

8) zasady realizacji ogrodzeń, rozmieszczenia nośników reklamowych, zasady realizacji miejsc parkingowych oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **G23 Ru** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny produkcji rybackiej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rybackim i zabudowa usługowa;

3) lokalizację budynku mieszkalnego, usługowego i gospodarczego oraz innych obiektów służących obsłudze produkcji w gospodarstwie rybackim wraz z urządzeniami budowlanymi;

4) adaptację istniejącego zagospodarowania z możliwością modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów i urządzeń;

5) zabudowę oraz zagospodarowanie terenu pod warunkami:

a) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m,

b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 30 %,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 30 %,

d) zabudowa parterowa, parterowa z poddaszem użytkowym, dachy dwuspadowe, naczółkowe lub czterospadowe, nachylenie połaci dachowych 20 - 45°,

e) architektura o dużych walorach estetycznych i materiałowych harmonizująca z otoczeniem i krajobrazem,

f) obiekty kubaturowe nie mogą łącznie zajmować więcej niż 10 % terenu wód powierzchniowych zlokalizowanych w jego granicach;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) obowiązują ustalenia § 11,

b) dopuszcza się wydzielanie działek dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, przekształceń własnościowych i w innych przypadkach wynikających z przepisów odrębnych;

7) zasady realizacji ogrodzeń, rozmieszczenia nośników reklamowych, zasady realizacji miejsc parkingowych oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla pozostałych terenów

1. Dla terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** ustala się:

1) na terenach gruntów ornych:

a) przeznaczenie podstawowe: uprawy rolne, sadownicze i ogrodnicze;

b) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń służących produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, w tym budynków inwentarskich chowu i hodowli zwierząt, silosów, lagun, zbiorników na odpady z produkcji rolniczej wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na zasadach i warunkach zawartych w przepisach odrębnych i szczególnych, zgodnie z ustaleniami § 16 ust. 2 pkt 5 lit. b-d oraz w odległości nie mniejszej niż:

- 50 m od linii rozgraniczających tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,

- 20 m od linii rozgraniczających drogi publiczne,

c) zakazuje się lokalizacji budynków w odległości 15 m od wskazanej na rysunku planu strefy bezpieczeństwa dalekosiężnego rurociągu przesyłowego (25 m od osi rurociągu),

d) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, ścieżek rowerowych i spacerowych oraz obiektów służących rekreacji i wypoczynkowi, poza terenami gleb klas bonitacyjnych I-III,

e) dopuszczenie zalesienia i zadrzewienia gruntów rolnych niskich klas bonitacyjnych (klasy V-VI) i terenów erozyjnych,

f) dopuszczenie budowy niewyznaczonych na rysunku planu sieci infrastruktury technicznej,

g) zakaz realizacji zabudowy kubaturowej na terenach gleb klas bonitacyjnych I-III,

h) zakaz zabudowy obszarów udokumentowanych złóż kopalin, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, rozbudowy istniejących siedlisk zabudowy zagrodowej oraz innych inwestycji określonych w planie,

i) dopuszczenie eksploatacji złóż kopalin na terenach położonych w granicach wyznaczonych na rysunku planu udokumentowanych złóż kopalin, o ile nie stanowi to kolizji z innymi ustaleniami planu;

2) dla terenów łąk i pastwisk: dopuszcza się lokalizację urządzeń hydrotechnicznych i retencyjnych, zakazuje się prowadzenia melioracji mogących przyczynić się do obniżenia zwierciadła wód gruntowych, zakazuje się realizacji nowej zabudowy;

3) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i modernizacji, wymiany obiektów oraz lokalizacji nowych w granicach istniejącej działki siedliskowej, na zasadach jak dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem N36 RM, zgodnie z § 16 ust. 2 pkt 2-5;

4) dopuszczenie adaptacji istniejącej zabudowy na cele rekreacji indywidualnej, obsługi ruchu turystycznego, usług nieuciążliwych, o ile nie jest to sprzeczne z przepisami odnośnie ochrony gruntów rolnych;

5) dopuszczenie wyrównywania strefy brzegowej lasów poprzez realizację zalesień;

6) utrzymanie istniejących cieków wodnych;

7) utrzymanie istniejących urządzeń melioracyjnych, z dopuszczeniem ich przebudowy, jeśli stanowią kolizję z innymi ustaleniami planu oraz realizacji nowych obiektów i urządzeń służących gospodarce rolnej;

8) dopuszczenie lokalizacji stawów hodowlanych;

9) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

10) zasady realizacji ogrodzeń, rozmieszczenia nośników reklamowych i infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w rozdziale 2.

2. Dla terenów rolniczych, z dopuszczeniem realizacji dalekosiężnego rurociągu przesyłowego oznaczonego na rysunku planu symbolami od **1 R,TR** do **9 R,TR**, ustala się następujące parametry i zasady zagospodarowania: przeznaczenie podstawowe – tereny użytków rolnych, przy czym wyklucza się w strefie bezpieczeństwa rurociągu:

a) sadzenia drzew i krzewów,

b) kultywację gleby poniżej 80 cm,

c) realizację obiektów kubaturowych i budowli rolniczych np.: szklarnie, chmielniki, silosy;

2) dopuszcza się lokalizację dalekosiężnego rurociągu przesyłowego wraz z obiektami związanymi oraz ustanowieniem strefy bezpieczeństwa;

3) zakaz realizacji zabudowy, z wyjątkiem obiektów związanych z dalekosiężnym rurociągiem przesyłowym;

4) zakaz zalesień;

5) dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia, zgodnie z przepisami planu i przepisami odrębnymi;

6) realizację dalekosiężnego rurociągu zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 9.

3. Dla terenów łąk w dolinach rzecznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **RZ** ustala się:

1) zakaz realizacji nowej zabudowy;

2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się lokalizację urządzeń hydrotechnicznych i retencyjnych, spełniających warunki i wymagania ochrony przeciwpowodziowej;

4) obowiązują ustalenia § 10 pkt 1.

4. Dla terenów leśnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – lasy;

2) wprowadza się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów, poza bezpośrednio związanych z gospodarką leśną, obronnością i bezpieczeństwem, infrastrukturą techniczną oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą turystyki i rekreacji, o ile nie jest to sprzeczne z przepisami dotyczącymi ochrony gruntów leśnych;

3) w odniesieniu do terenów przeznaczonych do zalesień:

a) ustala się dotychczasowy sposób użytkowania do czasu zalesienia gruntów,

b) wprowadza się wymóg doboru drzewostanu o gatunkach dostosowanych do typu siedliska.

5. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe – stawy, zbiorniki wodne i inne wody powierzchniowe;

2) dopuszczenie wykorzystania zbiorników wodnych dla celów rekreacji, o ile nie jest to sprzeczne z przepisami o ochronie gruntów rolnych.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 19. Ustala się stawkę procentową wysokości jednorazowej opłaty na rzecz gminy w przypadku sprzedaży nieruchomości w wysokości:

- 30 % wzrostu wartości – dla terenów zabudowy położonej w wielofunkcyjnej strefie rozwoju przedsiębiorczości;
- 15 % wzrostu wartości – dla pozostałych terenów objętych planem.

§ 20. 1. Traci moc Uchwała Nr XXX/135/05 Rady Gminy Niedźwiada z dnia 30 czerwca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru funkcjonalnego Regionalnego Portu Lotniczego „Lublin-Niedźwiada" (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 197, poz. 3308 z dnia 6 października 2005 r.).

2. Traci moc Uchwała Nr X/59/11 Rady Gminy Niedźwiada z dnia 29 listopada 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru funkcjonalnego Regionalnego Portu Lotniczego „Lublin-Niedźwiada" (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2012 r., poz. 1001).

3. Traci moc Uchwała Nr XIX/134/12 Rady Gminy Niedźwiada z dnia 30 listopada 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru funkcjonalnego Regionalnego Portu Lotniczego „Lublin-Niedźwiada" w zakresie lokalizacji ropociągu oraz jego strefy bezpieczeństwa (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2013 r., poz. 491).

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Niedźwiada.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Tchórz

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W GRANICACH MIEJSCOWOŚCI NIEDŹWIADA, NIEDŹWIADA KOLONIA, GÓRKA LUBARTOWSKA, BRZEŹNICA LEŚNA, KLEMENTYNÓW, PAŁECZNICA KOLONIA I TARŁO

Załącznik Nr 1 - Rysunek Planu
do Uchwały Nr XIX/121/16 Rady Gminy Niedźwiada z dnia 7 października 2016 roku

Skala 1: 2 000

0 100 200 300 400 500 m

LEGENDA

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- ZG – tereny zabudowy zagrodowej
- ZG/MU – tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej
- ZG/U – tereny zabudowy zagrodowej i usługowej
- MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- U – tereny zabudowy usługowej
- U/Sp – tereny zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji
- Sp – tereny sportu i rekreacji
- ZUP – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- PR – tereny produkcji rybackiej
- PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, tereny eksploatacji złóż kopalin, z dopuszczeniem lokalizacji instalacji fotowoltaicznych oraz do produkcji energii z biomasy
- PU/U – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej, z dopuszczeniem lokalizacji instalacji fotowoltaicznych oraz do produkcji energii z biomasy
- U/PU – tereny zabudowy usługowo - logistycznej
- R – tereny rolnicze
- R/TR – tereny rolnicze z dopuszczeniem realizacji dalekosiężnego rurociągu przesyłowego
- ZC – tereny cmentarzy
- ZL – tereny lasów
- ZL/N – tereny zalesień
- WS – tereny wód powierzchniowych
- RZ – tereny łąk w dolinach rzecznych
- ZP – tereny zieleni urządzonej

OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE

- korytarz ekologiczny
- zespół przyrodniczo - krajobrazowy / projektowany
- strefa ekspozycji krajobrazowej
- drzewa proponowane do nadania statusu pomnik przyrody
- aleja drzew proponowana do nadania statusu pomnik przyrody
- obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków
- stanowiska archeologiczne
- kościoły - dobra kultury współczesnej
- ZZ – obszary zagrożenia powodzią o 0,2% prawdopodobieństwie wystąpienia
- ZZ – obszary szczególnego zagrożenia powodzią o 1% prawdopodobieństwie wystąpienia
- obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych

Udokumentowane złoża kopalin

- złoża piasków formierskich
- złoża bursztynu
- złoża kruszywa naturalnego / wyeksploatowane
- złoża węgla kamiennego

KOMUNIKACJA

- KD-WG/G – droga wojewódzka klasy G
- KD-P/Z – droga powiatowa klasy Z
- KD-P/L/ – droga powiatowa klasy L
- KD-G/L/ – droga gminna klasy L
- KD-G/D/ – droga gminna klasy D
- KD-Z/G/ – projektowana droga klasy Z/G
- KD-Z/ – projektowana droga klasy Z
- KD-L/ – projektowana droga klasy L
- KD-D/ – projektowana droga klasy D
- KDW – droga wewnętrzna
- KDX – ciąg pieszo - jezdny
- KS – teren obsługi komunikacji
- KS.ZP – teren obsługi komunikacji z zielenią urządzoną
- KK – tereny kolejowe

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

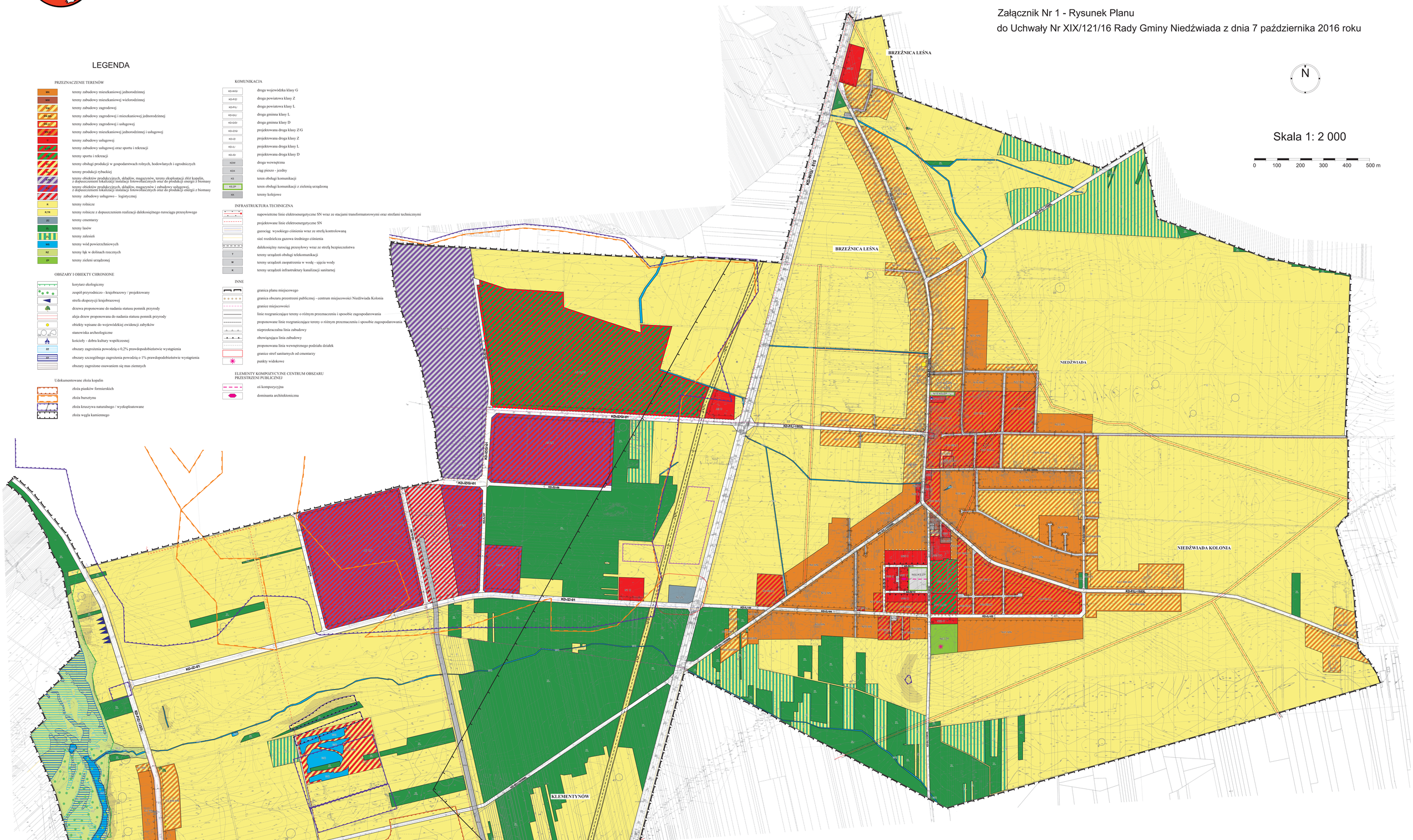
- napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz ze stacjami transformatorowymi oraz strefami technicznymi
- projektowane linie elektroenergetyczne SN
- gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną
- sieć rozdzielcza gazowa średniego ciśnienia
- dalekosiężny rurociąg przesyłowy wraz ze strefą bezpieczeństwa
- T – tereny urządzeń obsługi telekomunikacji
- W – tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę - ujęcia wody
- K – tereny urządzeń infrastruktury kanalizacji sanitarnej

INNE

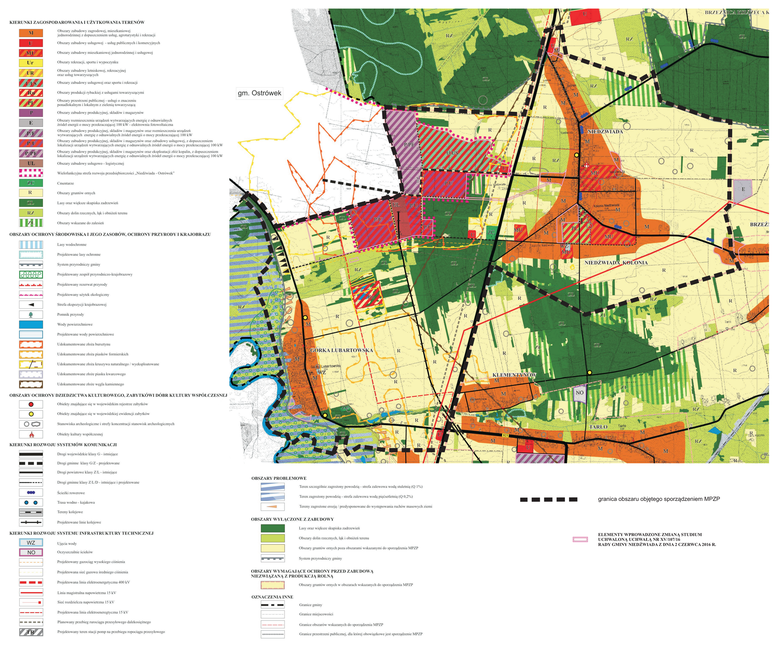
- granica planu miejscowego
- granica obszaru przestrzeni publicznej - centrum miejscowości Niedźwiada Kolonia
- granice miejscowości
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania
- proponowane linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obowiązująca linia zabudowy
- proponowana linia wewnętrznego podziału działek
- granice stref sanitarnych od cmentarzy
- punkty widokowe

ELEMENTY KOMPOZYCYJNE CENTRUM OBSZARU PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

- oś kompozycyjna
- dominanta architektoniczna



Wyrys w skali 1:10 000 ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Niedźwiada



ZESPÓŁ AUTORSKI

Projektant prowadzący: Lucjan Zieliński
OIU Warszawa – WA 245

Zespół projektowy: Waldemar Rudnicki, Dariusz Brzozowski, Sylwester Becz *(OIU Warszawa – WA 425)*, Elżbieta Mazurek *(OIU Warszawa – WA 410)*, Agnieszka Szewczyk, Wiaczesław Michalczuk, Jolanta Drzas, Inga Kulicka, Justyna Gorczyca, Agata Łbik, Ewelina Rejmak, Katarzyna Muda, Paweł Wójowicz, Bogusława Iwaniuk, Wiesława Zdanowicz

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIX/121/16

Rady Gminy Niedźwiada

z dnia 7 października 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.) Wójt Gminy Niedźwiada przedstawia Radzie Gminy Niedźwiada projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

Na podstawie art. 20 ust. 1 w/w ustawy rada gminy rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię lub nazwa jednostki organizacyjnej, adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwagi		Uzasadnienie rozstrzygnięcia
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	12.06.2014	Ilona Edyta Kozłowska	Wniosek o zmianę przeznaczenia działki z terenu upraw polowych, łąk i pastwisk na teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.	działka nr 159 Tarło		nieuwzględniona	Uwaga bezprzedmiotowa. Działka zlokalizowana poza granicami sporządzania planu.
2.	03.03.2016	Ilona Bungard (Szczęch)	Wniosek o przeznaczenie działek w planie zagospodarowania przestrzennego na działki budowlane.	działki nr 686/3 i 684/4 Górka Lubartowska		nieuwzględniona	Nieuwzględnienie uwagi uzasadnione jest brakiem aktualnie potrzeb w zakresie wyznaczania nowych terenów budowlanych poza granicami istniejących jednostek osadniczych, w tym na obszarach pozbawionych dostępu do sieci infrastruktury technicznej. Uwzględnienie uwagi naruszyłoby ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
3.	17.03.2016	Aleksander Adamczyk	Wniosek o wykreślenie lub przeniesienie planowanej linii kolejowej zgodnie z zaproponowanymi alternatywnymi trasami.	działki nr 29, 34, 35, 36, 38, 42, 43 Niedźwiada Kolonia		nieuwzględniona	W projekcie planu dokonano modyfikacji ustaleń dotyczących lokalizacji końcowego odcinka linii kolejowego położonego w granicach terenu UL. Odcinek ten został wyznaczony liniami rozgraniczającymi nieobowiązującymi, stanowi zatem jedynie propozycję najbardziej optymalnej lokalizacji linii kolejowej. W wyniku powyższej zmiany, projekt planu na tym odcinku będzie

							dopuszczał dowolną lokalizację linii. Tym samym ostateczna lokalizacja linii dokonywana będzie w ramach zagospodarowywania terenu UL, co pozwoli na lepsze wykorzystanie potencjału inwestycyjnego przedmiotowych działek.
4.	18.03.2016	Tomasz Sagan Górka	W przypadku budowy planowanej bocznicy kolejowej na działce, prośba o zamianę na inną o podobnej wielkości, kształcie i klasie gruntu oraz położoną nie dalej niż przedmiotowa działka od miejsca zamieszkania.	działka nr 118 Niedźwiada Kolonia		nieuwzględniona	Uwaga bezprzedmiotowa. Zgłoszona prośba dotyczy etapu realizacji inwestycji oraz procedur odszkodowawczych. Do czasu realizacji inwestycji, plan nie ustala tymczasowego, innego niż dotychczasowy, sposobu zagospodarowania terenu, tj. nie wprowadza ograniczeń dla dotychczasowego rolniczego użytkowania działki.
5.	21.03.2016	Jerzy Nowaczyński	Zgłoszenie propozycji zmiany w projekcie planu polegającej na zmianie usytuowania drogi KD-/D/-10, tak aby była położona na dwóch działkach (po połowie - na działce nr 285 i sąsiedniej nr 286). Propozycja uzasadniona całkowitym unicestwieniem działki nr 285 oraz zdecydowanym pomniejszeniem potencjalnej wartości działki nr 284.	działka nr 285 Niedźwiada Kolonia		nieuwzględniona	Droga została zlokalizowana w sposób optymalnie wykorzystujący istniejące podziały ewidencyjne nieruchomości. Jej przebieg został przyjęty zgodnie z obowiązującym miejscowym planem uchwalonym w 2011 r.
6.	21.03.2016	Anna Fijałkowska	Zgłoszenie propozycji zmiany w projekcie planu polegającej na zmianie usytuowania drogi KD-/D/-10, tak aby była położona na działce sąsiedniej nr 286. Brak zgody na lokalizację drogi na działce nr 285. Propozycja uzasadniona całkowitym unicestwieniem działki nr 285 oraz zdecydowanym pomniejszeniem potencjalnej wartości działki nr 284.	działka nr 285 Niedźwiada Kolonia		nieuwzględniona	Droga została zlokalizowana w sposób optymalnie wykorzystujący istniejące podziały ewidencyjne nieruchomości. Jej przebieg został przyjęty zgodnie z obowiązującym miejscowym planem uchwalonym w 2011 r.

7.	21.03.2016	Ewa Nowaczyńska	Zgłoszenie propozycji zmiany w projekcie planu polegającej na zmianie usytuowania drogi KD-/D/-10, tak aby była położona na działce sąsiedniej nr 286. Brak zgody na lokalizację drogi na działce nr 285. Propozycja uzasadniona całkowitym unicestwieniem, działki nr 285 oraz zdecydowanym pomniejszeniem potencjalnej wartości działki nr 284.	działka nr 285 Niedźwiada Kolonia		nieuwzględniona	Droga została zlokalizowana w sposób optymalnie wykorzystujący istniejące podziały ewidencyjne nieruchomości. Jej przebieg został przyjęty zgodnie z obowiązującym miejscowym planem uchwalonym w 2011 r.
8.	21.03.2016	Alfreda Nowaczyńska	Zgłoszenie propozycji zmiany w projekcie planu polegającej na zmianie usytuowania drogi KD-/D/-10, tak aby była położona na działce sąsiedniej nr 286. Brak zgody na lokalizację drogi na działce nr 285. Propozycja uzasadniona całkowitym unicestwieniem, działki nr 285 oraz zdecydowanym pomniejszeniem potencjalnej wartości działki nr 284.	działka nr 285 Niedźwiada Kolonia		nieuwzględniona	Droga została zlokalizowana w sposób optymalnie wykorzystujący istniejące podziały ewidencyjne nieruchomości. Jej przebieg został przyjęty zgodnie z obowiązującym miejscowym planem przyjętym w 2011 r.
9.	21.03.2016	Mieszkańcy Wsi Górka Lubartowska	Zgłoszenie wydłużenia działek budowlanych do końca „pasa pierwszego”, zgodnie z propozycją zawartą na załączniku mapowym.	działki wsi Górka Lubartowska		nieuwzględniona	Uwzględnienie uwagi naruszyłoby ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
			Propozycja utworzenia nowych działek budowlanych w kierunku Leszkowic, zgodnie z propozycją zawartą na załączniku mapowym.	działki wsi Górka Lubartowska		nieuwzględniona	Uwzględnienie uwagi naruszyłoby ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
			Zgłoszenie propozycji przeniesienia punktów widokowych na obrzeża wsi (skarpa).	działki wsi Górka Lubartowska		nieuwzględniona	Brak jest merytorycznego uzasadnienia dla uwzględnienia przedstawionej propozycji.

10.	12.05.2016	STELLARIUM Sp. z o.o.	Zakwestionowanie ograniczenia przeznaczenia nieruchomości objętych planem na cele wydobycia kopalin. Wnioskowanie o umożliwienie wydobycie kopalin na całym wskazanym terenie.	Teren pomiędzy: drogą KD-/Z/G/01, drogą KD-W/G/-815 oraz zachodnią granicą gminy.		nieuwzględniona	Uwzględnienie uwagi naruszyłoby ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu sporządza się m.in. zgodnie z zapisami studium.
11.	20.05.2016	STELLARIUM Sp. z o.o.	Wniesienie o zmianę zapisu dotyczącego zasad wydobycia kopalin na terenach rolniczych oznaczonych symbolem R: „*dopuszczenie eksploatacji udokumentowanych złóż kopalin, o ile nie stanowi to kolizji z innymi ustaleniami planu*" na „*dopuszczenie eksploatacji udokumentowanych złóż kopalin niezależnie od kategorii*".	Tereny rolnicze oznaczone symbolem R		nieuwzględniona	Nieuwzględnienie uwagi uzasadnione jest brakiem merytorycznego uzasadnienia wnioskowanej propozycji. Ponadto dotyczy ona materii, która regulowana jest przez przepisy ustawy prawo górnicze i geologiczne oraz rozporządzenia dotyczącego dokumentacji geologicznej złoża kopaliny. Dla zwiększenia spójności rysunku i tekstu planu oraz eliminacji wątpliwości wprowadzono do projektu planu poprawkę w postaci zmiany przedmiotowego zapisu na: „*dopuszczenie eksploatacji złóż kopalin na terenach położonych w granicach wyznaczonych na rysunku planu udokumentowanych złóż kopalin, o ile nie stanowi to kolizji z innymi ustaleniami planu".*
			Wniesienie o zmianę zapisu dotyczącego przeznaczenia terenu A2 U,US: *„zabudowa usługowa, obiekty sportu i rekreacji"* na *„zabudowa usługowa, obiekty sportu i rekreacji, obiekty produkcyjne, składy i magazyny, teren eksploatacji złóż kopalin – tereny i obszary górnicze".*	Teren zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji oznaczony symbolem A2 U,US		nieuwzględniona	Uwzględnienie uwagi naruszyłoby ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu sporządza się m.in. zgodnie z zapisami studium. Wnioskowana propozycja wprowadza zbyt daleko idącą dowolność zagospodarowania przedmiotowego terenu, w tym dopuszcza lokalizację funkcji wzajemnie potencjalnie kolizyjnych.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIX/121/16

Rady Gminy Niedźwiada

z dnia 7 października 2016 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.) rada gminy rozstrzyga o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Do zapisanych w planie inwestycji z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej realizowanych z budżetu gminy należą:

1. Budowa dróg publicznych gminnych, wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych.
2. Rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i sieci gazowej rozdzielczej.

Realizacja pozostałej infrastruktury drogowej oraz sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej będzie pozostawała w gestii zarządców tej infrastruktury.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

1. Wydatki z budżetu gminy.
2. Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, np. w ramach: dotacji unijnych, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych, innych środków zewnętrznych.

Ponadto przy realizacji zadań z zakresu infrastruktury niezbędnej do funkcjonowania Wielofunkcyjnej Strefy Rozwoju Przedsiębiorczości „Niedźwiada – Ostrówek" przewiduje się współdziałanie z sąsiednią gminą Ostrówek oraz z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi inwestującymi na terenie strefy, co zminimalizuje wydatki inwestycyjne z budżetu gminy.

Realizacja inwestycji prowadzona będzie sukcesywnie w miarę możliwości finansowych gminy, przy zachowaniu zasady uwzględniającej interes publiczny oraz rachunek ekonomiczny liczony wielkością poniesionych nakładów na jednego mieszkańca, korzystającego z realizowanej inwestycji infrastrukturalnej.

UZASADNIENIE

do projektu Uchwały Nr XIX/121/16 Rady Gminy Niedźwiada z dnia 7 października 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w granicach miejscowości Niedźwiada, Niedźwiada Kolonia, Górka Lubartowska, Brzeźnica Leśna, Klementynów, Pałecznica Kolonia i Tarło na terenie gminy Niedźwiada

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w granicach miejscowości Niedźwiada, Niedźwiada Kolonia, Górka Lubartowska, Brzeźnica Leśna, Klementynów, Pałecznica Kolonia i Tarło na terenie gminy Niedźwiada opracowany został zgodnie z wymogami przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Niedźwiada Nr XXIII/161/13 z dnia 25 kwietnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru funkcjonalnego Regionalnego Portu Lotniczego „Lublin-Niedźwiada" na terenie gminy Niedźwiada.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu stanowi zmianę w/w obowiązującego miejscowego planu przyjętego uchwałą Nr XXX/135/05 Rady Gminy Niedźwiada z dnia 30 czerwca 2005 r. i zmienionego uchwałami: Nr X/59/11 z dnia 29 listopada 2011 r. oraz Nr XIX/134/12 z dnia 30 listopada 2012 r.

Podstawowym celem sporządzenia planu jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz zasad kształtowania zabudowy zgodnie z aktualnymi potrzebami wynikającymi z wewnętrznych i zewnętrznych uwarunkowań rozwoju gminy. W szczególności Plan nadaje nowe przeznaczenie terenom byłego planowanego „Regionalnego Portu Lotniczego Lublin-Niedźwiada" oraz inwestycyjnym terenom okołolotniskowym, uwzględniając w szczególności ich potencjał inwestycyjny, istniejące przesądzenia planistyczne oraz strukturę własności gruntów. Ponadto plan służyć będzie uporządkowaniu istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej ośrodka gminnego Niedźwiada Kolonia oraz innych miejscowości położonych w granicach planu przede wszystkim: Niedźwiady i Górki Lubartowskiej. Plan wyodrębnia tereny i nadaje im funkcje, uwzględniając istniejący stan zagospodarowania oraz planowane inwestycje.

Przedmiotowy plan wprowadza tereny inwestycyjne określone mianem „Wielofunkcyjnej strefy rozwoju przedsiębiorczości Niedźwiada - Ostrówek" oraz dokonuje nieznacznych zmian i aktualizacji granic terenów przeznaczonych pod zabudowę, co stało się możliwe głównie po zniesieniu ograniczeń wynikających z lokalizacji lotniska.

Plan w projektowanej uchwale, w wyniku wykreślenia lokalizacji lotniska, przyjął nową nazwę o brzmieniu: „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w granicach miejscowości Niedźwiada, Niedźwiada Kolonia, Górka Lubartowska, Brzeźnica Leśna, Klementynów, Pałecznica Kolonia i Tarło na terenie gminy Niedźwiada".

Przedstawiony projekt miejscowego planu pozostaje w zgodzie z interesem publicznym i służy realizacji celów rozwojowych gminy Niedźwiada.

Projektowane tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, eksploatacji złóż kopalin, usług logistycznych w ramach „Wielofunkcyjnej strefy rozwoju przedsiębiorczości Niedźwiada – Ostrówek" powinny w znacznym stopniu przyczynić się do rozwoju gospodarczego gminy i stworzeniu nowych miejsc pracy poza rolnictwem.

Projekt miejscowego planu jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Niedźwiada przedstawionymi w „Raporcie o stanie zagospodarowania przestrzennego gminy Niedźwiada" stanowiącym załącznik do Uchwały Nr XXI/147/13 Rady Gminy Niedźwiada z dnia 29 stycznia 2013 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niedźwiada i miejscowych planów

zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Niedźwiada. W uchwale Rady Gminy Niedźwiada z dnia 29 stycznia 2013 r., poprzedzającej decyzję o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, stwierdzono między innymi o częściowej nieaktualności oraz potrzebie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru funkcjonalnego Regionalnego Portu Lotniczego „Lublin-Niedźwiada" przyjętego uchwałą Nr XXX/135/2005 Rady Gminy Niedźwiada z dnia 30 czerwca 2005 r. wraz ze zmianą dokonaną uchwałą Nr X/59/11 z dnia 29 listopada 2011 r. Zgodnie z treścią Raportu, nieaktualność zapisów obowiązującego miejscowego planu wynika przede wszystkim z odstąpienia od zamierzenia realizacji przez Samorząd Województwa Lubelskiego regionalnego portu lotniczego na terenie gmin Niedźwiada i Ostrówek, na skutek czego uwolniona została rezerwa terenów inwestycyjnych o powierzchni ponad 200 ha (łącznie z terenami w gminie Ostrówek), w większości stanowiących własność województwa. Wobec powyższego za konieczne uznano aktualizację ustaleń planu w celu dokonania nowego otwarcia inwestycyjnego terenów „polotniskowych", umożliwiającego realizację na tym terenie innych oraz różnorodnych funkcji usługowych i produkcyjnych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w granicach miejscowości Niedźwiada, Niedźwiada Kolonia, Górka Lubartowska, Brzeźnica Leśna, Klementynów, Pałecznica Kolonia i Tarło na terenie gminy Niedźwiada sporządzony został z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446).

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały uwzględnione poprzez ustalenie w planie stosownych nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów, mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodnie z zasadami urbanistyki i architektury, a także poprzez określenie zasad strefowania zabudowy, linii zabudowy, form i gabarytów obiektów, geometrii dachów, zasad rozmieszczenia i dopuszczalnych form nośników reklamowych oraz zasad lokalizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych. Wymagania ładu przestrzennego zostały również uwzględnione w szczegółowych ustaleniach dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych, w tym w wyznaczonym centrum usługowym miejscowości Niedźwiada Kolonia.

Walory krajobrazowe gminy zostały uwzględnione poprzez wyznaczenie w planie projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Górka Lubartowska", ustalenie zasad ochrony krajobrazu kulturowego, w tym objęcie ochroną planistyczną strefę ekspozycji krajobrazowej obejmującą wgląd na malowniczą dolinę rzeki Wieprz oraz punkt widokowy w miejscowości Niedźwiada Kolonia. Ponadto wskazano do utrzymania istniejące kapliczki i krzyże przydrożne, jako istotne elementy wiejskiego krajobrazu kulturowego. Z uwagi na brak wyróżniających się walorów architektonicznych w obszarze sporządzenia planu w projekcie planu nie określono wymagań oraz zasad ich ochrony.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych zostały uwzględnione w planie poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, w tym m.in. zakazu lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zakazu wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód, nakazu wyposażenia terenów istniejącej i planowanej zwartej zabudowy w systemy wodno-kanalizacyjne, a także poprzez ustalenia przeznaczenia terenów w sposób minimalizujący możliwość występowania kolizji i uciążliwości związanych z zagospodarowywaniem terenów. W odniesieniu do ochrony przyrody w obszarze objętym planem wskazano drzewa proponowane do objęcia ochroną prawną, określono wymóg zapewnienia powierzchni biologicznie czynnych pokrytych roślinnością, zgodnie z odpowiednimi wskaźnikami dla poszczególnych terenów, a także objęto ochroną planistyczną korytarz ekologiczny doliny rzeki Wieprz, stanowiący ważny element Krajowej Sieci Ekologicznej, przyjmując ustalenia mające na celu zachowanie i kształtowanie drożności korytarza. W planie uwzględniono również występowanie obszarów zagrożenia powodziowego wprowadzając odpowiednie zakazy i nakazy dotyczące realizacji inwestycji i

zagospodarowania terenów położonych w obszarze o 1% prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi. Plan identyfikuje udokumentowane złoża kopalin i na terenach rolniczych wprowadza zakaz zabudowy, ułatwiając w przyszłości możliwość ich eksploatacji. Ochrona gruntów rolnych i leśnych została w projekcie planu uwzględniona poprzez utrzymanie dotychczasowego leśnego użytkowania części obszarów leśnych, które dotychczas przeznaczone były pod realizację zabudowy i dróg, a także poprzez nieprzeznaczanie nowych terenów gruntów wysokich klas bonitacyjnych pod realizację zabudowy innej niż związanej z produkcją rolną. Projekt planu nie wprowadza żadnych zmian, które skutkowałyby koniecznością uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych I-III klasy bonitacyjnej na cele nierolnicze. Plan nie wyznacza również nowych rozproszonych terenów zabudowy, których wprowadzenie mogłoby utrudniać rolnicze użytkowanie gruntów rolnych.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględnione zostały w planie poprzez zidentyfikowanie, występujących w obszarze jego sporządzenia, obiektów zabytkowych wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz stanowisk archeologicznych i obszarów koncentracji stanowisk archeologicznych. Obiekty te objęto ochroną planistyczną, wprowadzając stosowne ustalenia dotyczące ich ochrony. Plan obejmuje ochroną planistyczną kościół w Niedźwiadzie wraz z jego otoczeniem – jako dobro kultury współczesnej i wprowadza dla terenu jego lokalizacji stosowne zasady zagospodarowania.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione w planie poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska, a także poprzez uwzględnienie w przeznaczeniu i zagospodarowaniu terenów obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o 1% prawdopodobieństwa wystąpienia powodzi. Na obszarze tym wprowadzono stosowne zakazy odnoszące się do ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez wyposażenie terenów, przede wszystkim terenów realizacji usług, w odpowiednią minimalną ilość miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione w projekcie planu poprzez uwzględnianie w ustalaniu przeznaczenia terenów takich czynników, jak: położenie przy drodze publicznej oraz uzbrojenie terenów lub bliskość sieci infrastruktury technicznej. Ustalenia planu służą koncentracji zabudowy w obrębie istniejących jednostek osadniczych, co sprzyjać będzie budowie efektywnych sieci drogowych oraz sieci infrastruktury technicznej, gwarantując tym samym racjonalne wydatkowanie środków publicznych na ich budowę. Plan wyznacza tereny zabudowy usługowej – usług o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym w obrębie centrum miejscowości Niedźwiada Kolonia, a więc przestrzeni posiadającej największy potencjał wynikający z sąsiedztwa istniejącej zabudowy oraz bliskości dobrze rozwiniętej sieci infrastruktury technicznej. Wyjątkiem od tych zasad jest wyznaczenie projektowanego obszaru wielofunkcyjnej strefy rozwoju przedsiębiorczości, w stosunku do którego decydujące były przesądzenia planistyczne wynikające z dotychczasowego przeznaczenia oraz możliwe negatywne konsekwencje ekonomiczne dla gminy w przypadku likwidacji terenów inwestycyjnych i spadku wartości nieruchomości.

Prawo własności w planie uwzględnione zostało przez przeznaczanie terenów zgodnie z wolą właścicieli nieruchomości wyrażaną na poszczególnych etapach sporządzania planu, o ile nie stanowiło to naruszenia przepisów prawa lub interesu publicznego. Tym samym plan realizuje prawo do zabudowy własności w zgodzie z interesem publicznym oraz obowiązującymi przepisami prawa.

Sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W granicach opracowania planu oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia w planie.

Plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego, przede wszystkim w odniesieniu

do określenia nowego przeznaczenia niezagospodarowanych terenów „polotniskowych”, stanowiących potencjał inwestycyjny i czynnik mogący przynieść korzyści zarówno gospodarcze, jak i społeczne mieszkańcom gminy. Interes publiczny w planie realizowany jest również poprzez wyznaczenie publicznych terenów zieleni urządzonej oraz obszarów przestrzeni publicznych, w tym planowanego centrum miejscowości Niedźwiada Kolonia, koncentrującego przyszłe usługi lokalne i ponadlokalne.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, a także potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności plan uwzględnił poprzez określenie zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, tj. sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej, sieci elektroenergetycznej, sieci gazowej, sieci telekomunikacyjnej, w sposób dopuszczający pełne uzbrojenie nieruchomości przeznaczanych pod zabudowę. Plan ustalając zasady dotyczące rozwoju infrastruktury technicznej dopuszcza również realizację sieci ciepłowniczych oraz sieci kanalizacji deszczowej.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w sporządzaniu planu oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało zrealizowane poprzez informowanie społeczeństwa o podejmowanych poszczególnych czynnościach formalno-prawnych sporządzania planu: ogłoszenia w prasie, na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej gminy. W szczególności informowano o możliwości składania wniosków oraz uwag do planu, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wnioski do planu można było składać po stosownym ogłoszeniu w okresie od 4 czerwca do 26 czerwca 2013 r. Sporządzony projekt planu został wyłożony do pierwszego publicznego wglądu w dniach od 20 maja do 17 czerwca 2014 r. Każdy zainteresowany mógł wnieść uwagi do projektu do dnia 1 lipca 2014 r. W dniu 17 czerwca 2014 r. w siedzibie urzędu gminy odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. W związku z dokonanymi zmianami w projekcie planu zaistniała konieczność ponownego jego wyłożenia do publicznego wglądu w okresie od 17 lutego 2016 r. do 9 marca 2016 r., z terminem zbierania wniosków do 31 marca. Po uwzględnieniu uwag z drugiego wyłożenia projekt planu wyłożono po raz trzeci do publicznego wglądu, w okresie 4 - 25 maja 2016 r., z dyskusją publiczną w dniu 19 maja 2016 r. i terminem zbierania uwag do 10 czerwca 2016 r. Na każdym etapie sporządzania miejscowego planu zapewniona była możliwość zapoznania się z projektem oraz dokumentacją planistyczną. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępniany był zarówno w siedzibie urzędu gminy, jak i na gminnej stronie internetowej.

Ustalenia planu w zakresie przeznaczenia i sposobów użytkowania terenów oraz zasad kształtowania zabudowy uwzględniają zidentyfikowane uwarunkowania środowiskowe, społeczne oraz ekonomiczne rozwoju gminy. Przyjęte ustalenia planu mają na celu wprowadzenie przejrzystych reguł i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w zgodzie z zasadą zrównoważonego rozwoju. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, w szczególny sposób uwzględniono wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią. Sporządzenie planu poprzedzone było stosownymi analizami (ekonomicznymi, środowiskowymi, społecznymi, prognoz demograficznych i możliwości finansowych gminy) dokonywanymi na etapie odpracowywania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy oraz przygotowaniem opracowania ekofizjograficznego. Skutki oddziaływania planu na środowisko, w przypadku realizacji jego ustaleń, dokonane zostały w sporządzonej prognozie oddziaływania na środowisko.

Zebrane wnioski do planu poddawane były analizie pod kątem zgodności z istniejącym stanem zagospodarowania, potencjalnego oddziaływania na nieruchomości sąsiednie oraz potencjalnych skutków ekonomicznych na finanse publiczne. Ważąc interes publiczny plan przeciwdziała rozproszeniu zabudowy oraz koncentruje nową zabudowę mieszkaniową i usługową w ośrodku gminnym – Niedźwiadzie Kolonii, posiadającym największe walory ekonomiczne. Ze

względu na interes publiczny utrzymana została również strefa inwestycyjna na terenach planowanego byłego lotniska regionalnego.

Plan nie wyznacza nowych terenów zabudowy, które spowodowałyby zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego, czy też zmian mających wpływ na wykorzystywanie publicznych środków transportu. Zasadniczym wyjątkiem jest wyznaczona w obszarze „polotniskowym" wielofunkcyjna strefa rozwoju przedsiębiorczości, która jednak dzięki skoncentrowanej strukturze przestrzennej, odpowiednich rozwiązaniach planistycznych z zakresu komunikacji drogowej, utrzymaniu rezerwy terenowej pod realizację linii kolejowej oraz wyznaczeniu terenu usług logistyczno-komunikacyjnych, stwarza korzystne warunki dla rozwoju optymalnego modelu obsługi komunikacyjnej, w tym efektywnych rozwiązań z zakresu organizacji transportu zbiorowego.

Zasadniczo plan nie wprowadza nowych terenów zabudowy na terenach dotychczas nieprzeznaczonych pod zabudowę. Zgodnie z uchwałą określającą przedmiot i zakres zmiany obowiązującego planu, tereny zabudowy inne niż tereny „polotniskowe" nie były przedmiotem szczególnego zainteresowania podczas sporządzania zmiany planu. Nieliczne wyznaczone nowe tereny zabudowy w obrębie lub w bezpośrednim sąsiedztwie jednostek osadniczych stanowią korekty wynikające z istniejącego użytkowania działek, na których zlokalizowana już została zabudowa albo stanowią zmiany dokonane na skutek zniesienia w planie ograniczeń wynikających z lokalizacji lotniska. Ustalenia planu w zakresie przeznaczenia terenów nie naruszają istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzenną jednostek osadniczych. Nowe tereny zabudowy wyznaczone zostały z uwzględnieniem wykorzystania potencjału istniejącej sieci infrastruktury technicznej.

Ustalenia planu w stosunku do obecnie obowiązującego spowodują nowe określone skutki na finanse publiczne, głównie na budżet gminy. Szczegółowy wpływ realizacji ustaleń planu na budżet gminy przedstawiony został w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, stanowiącej materiał planistyczny do opracowywanego projektu planu.

Zgodnie z prognozą skutków finansowych, wydatki z budżetu gminy związane będą z: wykupem gruntów pod inwestycje celu publicznego (pod drogi, tereny zieleni urządzonej i obsługi komunikacji) i z realizacją inwestycji gminnych – dróg publicznych, gminnych dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej, sieci kanalizacyjnej, sieci gazowej) oraz infrastruktury sportowo-rekreacyjnej na terenie zieleni urządzonej. Ponadto po uchwaleniu planu mogą pojawić się koszty dla budżetu gminy związane z roszczeniami za brak możliwości korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zmniejszenie wartości nieruchomości, a także koszty związane z obsługą procesów inwestycji oraz sporządzenia operatów szacunkowych do wyliczania opłat planistycznych.

W prognozie wykazano również potencjalne wpływy do budżetu gminy z: opłaty planistycznej, z opłat adiacenckich, jeżeli zostaną ustalone mocą uchwały rady gminy, z podatku od nieruchomości gruntowych (w związku ze zmianą przeznaczenia gruntów rolnych na cele inwestycyjne) i od budynków (w związku z rozwojem inwestycyjnym gminy i zwiększeniem powierzchni użytkowej budynków obłożonych podatkiem), a także z opłat od czynności cywilnoprawnych, zaistniałych w wyniku wszelkich transakcji powstałych na skutek uchwalenia planu, np. sprzedaży nieruchomości. Zagospodarowywanie terenów zgodnie z ustaleniami planu wpłynie także na wzrost podatków PIT i CIT, z których w części gmina również będzie osiągała dochody.

W pierwszych latach od uchwalenia planu wydatki z budżetu gminy będą znacznie przeważały nad wpływami. Związane to będzie z wysokimi kosztami wykupu nieruchomości pod drogi, które oszacowano na ok. 630,3 tys. zł oraz z ich realizacją na szacunkową kwotę ok. 6 471,5 tys. zł. Z kolei koszty budowy infrastruktury technicznej dla uzbrojenia nowych terenów inwestycyjnych wprowadzanych niniejszym planem oszacowano na ok. 412,8 tys. zł.

Wraz z zagospodarowywaniem terenów przeznaczonych w planie na cele inwestycyjne, w szczególności terenów Wielofunkcyjnej strefy rozwoju przedsiębiorczości, dochody gminy będą

sukcesywnie rosły zmieniając na dodatni bilans wydatków i dochodów budżetu gminy.