

**UCHWAŁA NR XLV/290/23
RADY GMINY NIEDŹWIADA**

z dnia 24 lutego 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Niedźwiada, Niedźwiada - Kolonia i Górka
Lubartowska**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXXVIII/255/22 Rady Gminy Niedźwiada z dnia 6 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Niedźwiada, Niedźwiada – Kolonia i Górka Lubartowska, Rada Gminy Niedźwiada uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia wstępne**

§ 1. 1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Niedźwiada, Niedźwiada – Kolonia i Górka Lubartowska nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Niedźwiada, przyjętego przez Radę Gminy Niedźwiada uchwałą Nr XXIII/97/04 z dnia 29 września 2004 r. i zmienionego uchwałami: Nr XII/48/07 z dnia 23 listopada 2007 r., Nr XVIII/127/12 z dnia 27 listopada 2012 r., Nr XV/107/16 z dnia 2 czerwca 2016 r., Nr XIX/123/20 z dnia 29 września 2020 r. i Nr XXXVIII/254/22 z dnia 6 września 2022 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Niedźwiada, Niedźwiada – Kolonia i Górka Lubartowska, zwany dalej planem.

3. Uchwalany plan stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XIX/121/16 Rady Gminy Niedźwiada z dnia 7 października 2016 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w granicach miejscowości Niedźwiada, Niedźwiada Kolonia, Górka Lubartowska, Brzeźnica Leśna, Klementynów, Pałecznicza Kolonia i Tarło na terenie gminy Niedźwiada.

4. Uchwalany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przedstawiony jest w postaci:

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu sporządzonego w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

5. Załącznikami do niniejszej uchwały są także:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 3) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 4.

6. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 7) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 8) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 11) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawek procentowych służących naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

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

- 1) ustaleń tekstowych ogólnych, zawartych w rozdziale 2 niniejszej uchwały, odnoszących się do całego obszaru objętego planem;
- 2) ustaleń tekstowych szczegółowych zawartych w rozdziale 3 niniejszej uchwały, odnoszących się do poszczególnych terenów wyznaczonych na rysunku planu;
- 3) rysunku planu, obowiązującego w zakresie ustaleń ujętych w tekście planu jako obowiązująca treść ustaleń rysunku planu, zgodnie z ust. 8.

8. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia liczbowo-literowe wraz z oznaczeniem kolorystycznym określające przeznaczenie poszczególnych terenów;
- 5) dalekosiężny rurociąg przesyłowy wraz ze strefą bezpieczeństwa;
- 6) gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną;
- 7) granica stref ochronnych od terenu cmentarza czynnego w odległości 50 i 150 m.

9. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 8 mają wyłącznie charakter informacyjny.

§ 2. Ileć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **teren** – należy przez to rozumieć teren o określonym w niniejszym planie przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi oraz posiadający oznaczenie liczbowo-literowe;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą odległość usytuowania zabudowy od linii rozgraniczającej teren, przy czym linia nie dotyczy takich części budynków jak: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, które mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m oraz części podziemnych obiektów budowlanych, obiektów małej architektury oraz budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, sieciami infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 3) **pasie technologicznym** – należy przez to rozumieć obszar o określonej szerokości po obu stronach od osi linii elektroenergetycznych, służący zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i eksploatacji tych linii oraz ochronie przed ich ewentualnym uciążliwym oddziaływaniem, w którym obowiązują ograniczenia

w zagospodarowaniu terenu, a w którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, przebudową, modernizacją oraz prawidłową eksploatacją i konserwacją linii;

- 4) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć roślinność ukształtowaną w sposób umożliwiający ograniczenie rozprzestrzeniania się hałasu i zanieczyszczeń;
- 5) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową, która niepowoduje 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;
- 6) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wartość procentową udziału terenu biologicznie czynnego w całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 7) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach wielopołaciowy o dwuwiększej liczbie głównych połaci dachowych, w różnych typach, również z elementami doświetlenia poddasza;
- 8) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 9) **miejscach parkingowych** – należy przez to rozumieć urządzone lub nieurządzone stanowiska postojowe dla samochodów, w tym stanowiska w garażach;
- 10) **ropociągu** – należy przez to rozumieć dalekosiężny rurociąg przesyłowy.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne planu

§ 3. 1. Ustala się w planie przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oznaczonych na rysunku planu następującymi symbolami literowymi:

- 1) **U-RZM** – teren usług lub zabudowy zagrodowej;
- 2) **U** – teren usług;
- 3) **U-PS-KKK** – teren usług lub składów i magazynów lub komunikacji kolejowej;
- 4) **U-P** – teren usług lub produkcji;
- 5) **P-G** – teren produkcji lub górnictwa i wydobywania;
- 6) **KDG-KDZ** – teren drogi głównej lub drogi zbiorczej;
- 7) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- 8) **KDL** – teren drogi lokalnej;
- 9) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 10) **KDZ-KKK** – teren drogi zbiorczej lub komunikacji kolejowej;
- 11) **I** – teren infrastruktury technicznej;
- 12) **IE** – teren elektroenergetyki;
- 13) **L** – teren lasu;
- 14) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. 1,2,...(cyfry arabskie) - oznaczają numer porządkowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.

3. Ustala się zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie miejscowym;
- 2) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym ustala się zakaz realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej niezgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie, za wyjątkiem obiektów służących prowadzeniu robót budowlanych związanych z zagospodarowaniem danego terenu do czasu ich zakończenia.

4. Ustala się jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych:

- 1) tereny oznaczone symbolami **1KDG-KDZ, 1KDZ, 2KDZ, 1KDZ-KKK, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD** służące lokalizacji dróg publicznych, dróg rowerowych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji oraz na wybranych terenach linii kolejowej oraz infrastruktury ropociągu;
- 2) tereny oznaczone symbolem **1IE** i **2IE** służące lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej;
- 3) tereny oznaczone symbolami **1I** i **2I** służące lokalizacji ropociągu.

5. Dopuszcza się w granicach planu realizację inwestycji celu publicznego, takich jak: budowa publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków, budowa przewodów i urządzeń służących do przesyłania gazu i energii elektrycznej i ropy naftowej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów obiektów, oraz infrastruktury telekomunikacyjnej, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 4. 1. W planie wydziela się i określa tereny przeznaczone pod zabudowę, eksploatację złóż kopalin, drogi, komunikację kolejową, infrastrukturę techniczną, lasy i rolnictwo oraz ustala się zasady zagospodarowania poszczególnych terenów, zawarte w ustaleniach ogólnych i szczegółowych.

2. Szczegółowe parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów zostały zawarte w ustaleniach szczegółowych.

3. Określa się zasady lokalizacji zabudowy poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

4. Dopuszcza się w granicach planu sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej z uwzględnieniem wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy.

5. W granicach planu dopuszcza się realizację:

- 1) budynków o maksymalnej wysokości do 15 m, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w rozdziale nr 3 oraz za wyjątkiem budynków przemysłowych, w tym przemysłowo-magazynowych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość do 25 m;
- 2) budowli, w tym kominów wraz z urządzeniami technologicznymi, służących procesom produkcji o maksymalnej wysokości do 100 m;
- 3) obiektów sieci infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, dla których obowiązuje maksymalna wysokość do 20 m;
- 4) masztów i wież telekomunikacyjnych, których lokalizacja dopuszczona jest na podstawie przepisów odrębnych.

6. W granicach planu ustala się realizację budynków o maksymalnie 4 kondygnacjach nadziemnych.

§ 5. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:

- 1) na obszarze objętym ustaleniami planu dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu i zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie ochrony wód, gleby i powierzchni ziemi przed zanieczyszczeniami, w tym w celu ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, w tym wód Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407, wprowadza się w granicach planu zakaz wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem i drganiami:
 - a) obowiązuje zagospodarowanie terenów w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla wyznaczonych terenów usług lub zabudowy zagrodowej, ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy zagrodowej,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami **1U, 2U, 3U, 1U-RZM i 5P-G** zakazuje się w odległości mniejszej niż 50 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - c) w granicach planu dopuszcza się stosowanie rozwiązań technicznych, urządzeń oraz zieleni izolacyjnej ograniczających negatywne skutki emisji hałasu od dróg;

- 4) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym:
 - a) obowiązuje utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) realizację zabudowy z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza:
 - a) ustala się utrzymanie dopuszczalnych poziomów substancji w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się wykorzystanie niskoemisyjnego czynnika grzewczego w indywidualnych źródłach energii cieplnej;
- 6) przy zagospodarowywaniu terenów dopuszcza się, stosownie do skali i charakteru zagrożeń wynikających z lokalizacji inwestycji, stosowanie rozwiązań technicznoinżynierskich i techniczno-przestrzennych w postaci: ekranów przeciwhałasowych, ekranów tłumiących drgania, pasów zadrzewień, zieleni izolacyjnej i innych ograniczających negatywne oddziaływania inwestycji;
- 7) nakazuje się realizację ustaleń zawartych w obowiązujących planach gospodarki odpadami i programach ochrony środowiska;
- 8) nakazuje się utrzymanie istniejących i dopuszczenie realizacji nowych urządzeń wodnych, w tym melioracyjnych służących potrzebom odwadniania terenów i regulacji stosunków wodnych;
- 9) dopuszcza się przebudowę istniejących rowów melioracyjnych i cieków wodnych oraz zmiany ich przebiegu, w tym w ramach prowadzonych robót melioracyjnych, na podstawie przepisów odrębnych.

2. Ustala się następujące zasady ochrony przyrody i krajobrazu:

- 1) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów wyłącznie w przypadkach występowania kolizji z planowanymi inwestycjami realizowanymi w ramach wyznaczonych w planie funkcji terenów, a także w innych przypadkach wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) w granicach wyznaczonych terenów przeznaczonych pod zabudowę obowiązuje nakaz zapewnienia powierzchni biologicznie czynnych, w tym na terenach przewidzianych do eksploatacji złóż kopalin w granicach pasów ochronnych obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) sposób zagospodarowania terenów służących eksploatacji złóż kopalin w procesie ich rekultywacji po wyeksploatowaniu złóż powinien nawiązywać do otaczającego go krajobrazu polno-leśnego, w tym poprzez realizację zadrzewień i zakrzewień z dopuszczeniem wodnego kierunku rekultywacji, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się po wyeksploatowaniu złóż rekultywację terenów w kierunku wykorzystania ich zgodnie z ustalonym w planie alternatywnym produkcyjnym przeznaczeniem.

3. Ustala się zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów, które zostały zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) poprzez nakaz uwzględniania w zagospodarowaniu terenów zieleni towarzyszącej zabudowie w formie zieleni wysokiej, średniej i niskiej w oparciu o rodzime gatunki roślin, z utrzymaniem dominacji zieleni wysokiej nad zabudową;
- 3) dopuszcza się wypełnianie wyrobisk poeksploatacyjnych złóż kopalin odpadami skalnymi powstałymi z wydobywania kopalin w górnictwie węglowym.

4. W granicach planu zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie występowania poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych.

5. W granicach planu wskazuje się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, udokumentowane złoża kopalin podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) złoża kruszyw naturalnych KN „Niedźwiada Kolonia” id 17046 (Pole 1 i 2);
- 2) złoża kruszyw naturalnych KN „Niedźwiada Kolonia I” id 19382 (Pole 1 i 2);

- 3) złożę kruszyw naturalnych KN „Niedźwiada Kolonia II” id 20744;
- 4) złożę kruszyw naturalnych KN „Niedźwiada I” id 19287;
- 5) złożę kruszyw naturalnych KN „Niedźwiada III” id 20223;
- 6) złożę bursztynu BU „Górka Lubartowska” id 15120;
- 7) złożę kruszyw naturalnych KN „Górka Lubartowska” id 5431;
- 8) złożę węgla kamiennego WK „Kolechowice Nowe” id 410.

6. W odniesieniu do złóż wymienionych w ust. 5 od pkt 1 do 7 plan dopuszcza ich eksploatację, zgodnie z określonym przeznaczeniem terenu oraz po spełnieniu warunków i wymagań zawartych w przepisach odrębnych.

§ 6. Na obszarze objętym planem miejscowym nie wyznacza się obszaru przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 7. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, intensywność zabudowy, powierzchnię biologicznie czynną, wysokość zabudowy, miejsca do parkowania, linie zabudowy i gabaryty obiektów zgodnie przepisami zawartymi w ustaleniach szczegółowych określonych dla poszczególnych terenów.

§ 8. W granicach planu ustala się zasady użytkowania i zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) w odniesieniu do wyznaczonych na rysunku planu udokumentowanych złóż kopalin ustala się lokalizację obszarów, terenów górniczych oraz wymaganych filarów ochronnych w granicach terenów, na których dopuszczona jest eksploatacja złóżkopalin, oznaczonych na rysunkach planu symbolem **P-G**;
- 2) w granicach wyznaczonych na rysunku planu terenów i obszarów górniczych, do czasu zakończenia działalności zakładu górniczego, zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych niezwiązanych z działalnością zakładu górniczego, eksploatacją złóż, przeróbką oraz magazynowaniem kopalin.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w odniesieniu do oznaczonego na rysunku planu obiektu zabytkowego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków – kapliczki przydrożnej, nakazuje się zachowanie jej historycznej formy, z dopuszczeniem bieżących prac naprawczych;
- 2) ustala się strefy ochrony archeologicznej dla wyznaczonych na rysunku planu stanowisk archeologicznych oznaczonych numerami: 71-82/53-1, 71-82/44-1 i 71- 82/33-13 wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, zarejestrowanych podczas badań archeologicznych przeprowadzonych metodą Archeologicznego Zdjęcia Polski (AZP);
- 3) oznaczone na rysunku planu stanowiska archeologiczne, stanowiące strefy ochrony archeologicznej, podlegają ochronie realizowanej na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) 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.

§ 10. 1. W planie nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałównieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.

2. W granicach objętych planem 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) minimalna powierzchnia działki na terenach:
 - a) oznaczonych na rysunku planu symbolami U-RZM i U: 1500 m²,
 - b) oznaczonych na rysunku planu symbolami U-PS-KKK, U-P i P-G: 2000 m²,
 - c) innych niż określonych pod lit. a i b: 500 m²;

- 3) minimalna szerokość frontu wydzielanych działek: 20 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających drogi, z których będą obsługiwane, powinien zawierać się w granicach 75 - 105°;
- 5) niezależnie od wskazanych w pkt 1 – 4 zasad i warunków dopuszcza się scalanie i podział zgodnie z wyznaczonymi na rysunku liniami rozgraniczającymi poszczególne tereny;

3. Wymienione w ust. 2 zasady i warunki nie obowiązują w przypadkach wynikających z przepisów odrębnych, w tym w przypadku wydzieleń działek mających na celu lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.

§ 11. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem miejscowym poprzez:

- 1) drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem **KDG-KDZ** o klasie technicznej drogigłówniej lub drogi zbiorczej;
- 2) drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem **KDZ** o klasie technicznej drogizbiorczej;
- 3) drogi oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL** o klasie technicznej drogi lokalnej;
- 4) drogi oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD** o klasie technicznej drogidojazdowej;
- 5) drogę powiatową nr 1553L zlokalizowaną poza granicami planu;
- 6) ogólnodostępne drogi wewnętrzne zlokalizowane poza granicami planu.

2. Powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjny zapewniają drogi wymienione w ust.1 pkt 1, 2 i 5, a także drogi lokalne oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDL** i **2KDL** oraz droga dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem **3KDD**.

3. Dopuszcza się w granicach planu lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych zapewniających poszczególnym nieruchomościom dostęp do dróg publicznych, o szerokości minimum 8 m.

4. Przy realizacji niewyznaczonych na rysunku planu dróg obowiązuje zachowanie parametrów spełniających wymagania dróg pożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

5. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez istniejące i projektowane zjazdy z dróg publicznych zlokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi, lub poprzez zjazdy z dróg wewnętrznych.

6. Szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania terenów dróg publicznych w liniach rozgraniczających tereny dróg ustala się zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów dróg oraz zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych.

7. Przy budowie oraz przebudowie dróg dopuszcza się rozwiązania wynikające z etapowej realizacji układu komunikacyjnego, różniące się od rozwiązań docelowych określonych ustaleniami planu.

8. Ustala się w planie tereny komunikacji kolejowej lokalizowane w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDZ-KKK** i **U-PS-KKK**, służące budowie liniikolejowej, obsłudze ruchu towarowego z dopuszczeniem ruchu pasażerskiego.

9. Ustala się zasady realizacji miejsc parkingowych:

- 1) na terenach zabudowy obowiązuje realizacja miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania z kartą parkingową, stosownie do potrzeb, w sposób umożliwiający prawidłowe zagospodarowanie działek oraz z uwzględnieniem sposobów i zasad określonych w przepisach odrębnych;
- 2) na terenie zabudowy oznaczonym na rysunku planu symbolem **U-RZM** obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny oraz dodatkowo 3 miejsca parkingowe na 1 lokal usługowy;
- 3) na terenach usług oznaczonych na rysunku planu symbolem **U** oraz na innych terenach w przypadku realizacji budynków usługowych obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych;
- 4) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **U-PS-KKK**, **U-P** i **P-G** obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych z uwzględnieniem minimalnego wskaźnika: 1 miejsce parkingowe na 3 osoby zatrudnione;

5) obowiązuje urządzenie miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym naterenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **U-RZM**, **U**, **U-PS-KKK**, **U-P** i **P-Gw** ilości nie mniejszej niż:

- a) 1 miejsce postojowe - w przypadku realizacji od 5 do 15 wszystkich miejsc postojowych,
- b) 10 % wszystkich miejsc postojowych - w przypadku realizacji 16 i więcej wszystkich miejsc postojowych;

6) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **IE** obowiązuje urządzenie minimum 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych.

§ 12. 1. Dopuszcza się remont, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących w granicach planu sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych w liniach rozgraniczających dróg, a w przypadku lokalizowania ich na innym terenie – w sposób podporządkowany określonej w planie funkcji terenu i niekolidujący z planowanym przeznaczeniem.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie terenów zabudowy w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się w granicach planu budowę oraz przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejącej sieci oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się rozbudowę i budowę sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych, a także w liniach rozgraniczających drogi wewnętrzne;
- 4) przy realizacji sieci wodociągowej obowiązuje zachowanie wymagań w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 5) na terenach zabudowy oznaczonych na rysunku planu symbolami **U-P** i **P-G** dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wód podziemnych.

4. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków z terenów zabudowy poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do gminnej oczyszczalni ścieków;
- 2) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej i zaistnienia ekonomicznych i technicznych możliwości przyłączenia zabudowy do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe oraz indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 3) dopuszcza się w granicach planu budowę gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, oraz jej przebudowę, rozbudowę, modernizację i zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) nakazuje się konieczność zachowania powierzchni przepuszczalnych w stopniu umożliwiającym infiltrację do gruntu wód opadowych i roztopowych na użytkowanym terenie oraz kształtowania terenu i stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających spływ wód na grunty sąsiednie, z dopuszczeniem przypadków wynikających z przepisów odrębnych, działalności zakładu górniczego i procesem odwadniania złoża;
- 2) ustala się na terenach przeznaczonych pod zabudowę, gdy przepisy szczególne tego wymagają, budowę instalacji podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczeń powstających na skutek prowadzonej działalności;
- 3) na terenach zabudowy 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.

6. W zakresie zaopatrzenia terenów w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie terenów w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej oraz instalacji odnawialnych źródeł energii;
- 2) dopuszcza się w granicach poszczególnych terenów realizację sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;

- 3) dopuszcza się na terenach dróg oraz na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami P-G budowę linii kablowej 110 kV;
- 4) dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) oznacza się na rysunku planu lokalizację terenów infrastruktury elektroenergetycznej służących lokalizacji sieci i urządzeń elektroenergetycznych wraz ze stacjami transformatorowymi;
- 6) dopuszcza się na terenach przeznaczonych pod zabudowę, niezależnie od ustalonego przeznaczenia terenu, lokalizację stacji transformatorowych SN/nN, w tym również wymagających wydzielenia działki;
- 7) dopuszcza się lokalizację wewnętrznych stacji transformatorowych SN/nN, w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie terenów zabudowy w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia, przy czym do czasu budowy sieci dopuszcza się stosowanie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz;
- 2) dopuszcza się w granicach planu budowę, w tym rozbudowę, modernizację i przebudowę sieci gazowej oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia w liniach rozgraniczających dróg oraz w pasach drogowych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
- 4) ustala się w uzasadnionych przypadkach lokalizację rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia na działkach przyległych do dróg;
- 5) 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;
- 6) oznacza się na rysunku planu przebieg planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia Białoruś-Puławy DN 300-600, przy czym dopuszcza się przesunięcie osi planowanego gazociągu wraz ze strefą kontrolowaną w stosunku do wyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem, że granica strefy kontrolowanej nie wykroczy poza tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDZ**, **1KDZ-KKK** i **2KDZ**;
- 7) 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;
- 8) 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;
- 9) przy realizacji sieci gazowych obowiązują stosowne przepisy odrębne dotyczące warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie obszaru opracowania planu w ciepło z kotłowni lokalnych oraz źródeł indywidualnych, 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.

9. 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) sposób postępowania z odpadami innymi niż komunalne, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki odpadami;

- 3) na terenach objętych planem miejscowym oznaczonych symbolami P-G w ramach zagospodarowywania wyrobisk poeksploatacyjnych i ich rekultywacji dopuszcza się wykorzystywanie górniczych odpadów skalnych powstających w procesie wydobywania kopalin.

10. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się zaopatrzenie obszaru planu w łączność z systemów przewodowych i bezprzewodowych;
- 2) dopuszcza się w granicach planu modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się budowę nowej sieci telekomunikacyjnej przewodowej wyłącznie z zastosowaniem linii kablowych w sposób niekolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem terenów;
- 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;
- 5) na terenie opracowania planu dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji.

11. W zakresie lokalizacji dalekosiężnego rurociągu przesyłowego wraz z infrastrukturą techniczną:

- 1) ustala się parametry dalekosiężnego rurociągu przesyłowego: średnica DN 800, maksymalne dopuszczalne ciśnienie robocze 6,5 MPa; dopuszcza się, w przypadkach uzasadnionych technicznie, zwiększenie lub zmniejszenie średnicy z DN 800 na DN 900 lub DN 700;
- 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 m²,
 - b) wysokość obiektów budowlanych – maksymalnie 3,5 m nad poziom terenu,
 - c) powierzchnia zabudowy komór – maksymalnie 30 m²,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30%,
 - e) dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych na obiektach budowlanych i ogrodzeniu,
 - f) 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 rurociągu, 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 oznaczone na rysunku planu symbolem I;

- 10) zachowuje się przebieg istniejących sieci uzbrojenia oraz dróg i dopuszcza się ich adaptację i lokalizację nowych, zgodnie z przepisami planu i przepisami odrębnymi;
- 11) w strefie bezpieczeństwa nie dopuszcza się wznoszenia budowli, z wyjątkiem:
 - a) przebudowy i rozbudowy istniejących sieci oraz budowy nowych sieci uzbrojenia technicznego podziemnych i nadziemnych w uzgodnieniu z właścicielem rurociągu,
 - b) przebudowy i rozbudowy dróg z zastosowaniem rozwiązań technicznych zapewniających bezpieczeństwo funkcjonowania rurociągu przesyłowego dalekosiężnego w uzgodnieniu z właścicielem rurociągu;
- 12) w strefie bezpieczeństwa oprócz zasad określonych w planie obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;
- 13) ustala się obsługę komunikacyjną rurociągu przesyłowego dalekosiężnego z dróg wewnętrznych ogólnodostępnych oraz dróg publicznych.

§ 13. 1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy od napowietrznych oraz skablowanych linii elektroenergetycznych, dla których obowiązują pasy technologiczne, wewnątrz których obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, ustala się strefę o szerokości 15 m (po 7,5 m od osi linii), wewnątrz której zakazuje się realizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi, sadzenia drzew i składowania materiałów łatwopalnych;
- 2) dla kablowych podziemnych linii elektroenergetycznych średniego napięcia i niskiego napięcia ustala się strefę o szerokości 1 m (po 0,5 m od osi linii), wewnątrz której obowiązuje zakaz realizacji zabudowy, sadzenia drzew, krzewów oraz składowania materiałów;
- 3) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia obowiązuje strefa o szerokości 5 m (po 2,5 m od osi linii), wewnątrz której zakazuje się realizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi, sadzenia drzew i składowania materiałów łatwopalnych;
- 4) dla kablowych podziemnych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia ustala się strefę o szerokości 3 m (po 1,5 m od osi linii), wewnątrz której obowiązuje zakaz realizacji zabudowy, sadzenia drzew, krzewów oraz składowania materiałów;
- 5) w strefach od napowietrznych linii elektroenergetycznych dopuszcza się realizację zabudowy innej niż przeznaczonej na stały pobyt ludzi, pod warunkiem spełnienia wymagań obowiązujących przepisów odrębnych;
- 6) lokalizacja paneli fotowoltaicznych w pobliżu i miejscach skrzyżowań z liniami elektroenergetycznymi wymaga uwzględnienia stosownych norm dotyczących projektowania i budowy linii napowietrznych, przy czym nie należy ich montować w obrębie 4 m od zewnętrznego obrysu słupa, w tym od naziemnych części jego fundamentu, jak również należy zachować nieutrudniony dostęp związany z eksploatacją oraz usuwaniem awarii na linii elektroenergetycznej;
- 7) ustala się zakaz lokalizacji instalacji fotowoltaicznych od osi istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych, w odległościach:
 - a) dla linii napowietrznych SN – 7,0 m od osi linii,
 - b) dla linii napowietrznych nN – 3,5 m od osi linii,
 - c) dla linii kablowych SN i nn – 0,7 m od osi linii,
 - d) dla linii kablowych WN – 1,5 m od osi linii.

2. W przypadku likwidacji napowietrznych oraz skablowanych podziemnych linii elektroenergetycznych przestają obowiązywać ograniczania zabudowy wymienione w ust

1.

3. W strefach kontrolowanych dla gazociągów ustanowionych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje zakaz wznoszenia budynków, urządzania składów oraz sadzenia drzew i krzewów oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

4. Na terenach, na których dopuszczona jest powierzchniowa eksploatacja złóż kopalin, zgodnie z projektem zagospodarowania złoża, obowiązuje zachowanie szczególnych warunków prowadzenia działalności eksploatacyjnej z uwagi na ochronę funkcjonowania infrastruktury technicznej i drogowej, w tym konieczność uwzględnienia pasów ochronnych, zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami odrębnymi.

5. W granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej w odległości 50 m od granic cmentarza czynnego ustala się zakaz lokalizacji ujęć wód podziemnych.

6. W granicach terenów zabudowy oznaczonych na rysunku planu symbolami **5P-G** i **6P-G**, w odległości od 50 do 150 m od granic czynnego cmentarza ustala się zakaz lokalizacji budynków korzystających z wody w sposób inny niż poprzez podłączenie do sieci wodociągowej.

7. W odniesieniu do terenów, na których zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, dopuszcza się lokalizację elektrowni fotowoltaicznych o mocy powyżej 500 kW, zasięg strefy ochronnej stanowiącej o ograniczeniach w zabudowie i zagospodarowaniu od instalacji fotowoltaicznej ustala się w odległości do 4 m od zainstalowanych paneli fotowoltaicznych, w której obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych nie związanych z funkcją elektrowni i nie stanowiących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P-G**, **2P-G**, **4P-G** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren produkcji lub górnictwa i wydobywania;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW i ich stref ochronnych – elektrowni fotowoltaicznych;
- 3) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się powierzchniową eksploatację złóż kopalin, lokalizację obszarów i terenów górniczych oraz lokalizację obiektów budowlanych, infrastruktury i instalacji zakładu górnictwa, służących do eksploatacji złóż kopalin, ich przeróbki oraz magazynowania;
- 4) w ramach funkcji produkcyjnej terenu dopuszcza się lokalizację obiektów gazyfikacji odpadów produkcyjnych, zbiorników wód opadowych oraz wód poprodukcyjnych z systemem oczyszczania, budynków biurowych i socjalnych;
- 5) dopuszcza się, jako uzupełnienie przeznaczenia terenu, lokalizację usług niepublicznych, zieleni urządzonej, parkingów, garaży, dróg wewnętrznych, sieci i urządzeń uzbrojenia terenów, stacji transformatorowych SN/Nn i WS/SN/Nn oraz innych obiektów służących funkcji produkcyjnej;
- 6) nakaz utrzymania istniejących warunków przepływu wód oraz drożności ciekowodnego zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem **2P-G**, z zastrzeżeniem przepisów § 5 ust. 1 pkt 9;
- 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 20 %,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,001,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 1,5,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem przepisów § 4 ust. 5: 25 m, przy czym wysokość ta nie dotyczy instalacji i urządzeń technicznych, w tym sytuowanych również na dachach budynków,
 - f) gabaryty obiektów budowlanych:
 - powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 30000 m²,
 - szerokość elewacji frontowej obiektu kubaturowego: do 100 m,
 - geometria dachów: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 8) obsługę komunikacyjną, w tym zasady realizacji miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami § 11, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości poprzez zjazdy z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDG-KDZ** i **2KDD**;

9) zasady realizacji sieci i urządzeń uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 12.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3P-G** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren produkcji lub górnictwa i wydobywania;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW i ich stref ochronnych – elektrowni fotowoltaicznych;
- 3) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się powierzchniową eksploatację złóż kopalin, lokalizację obszarów i terenów górniczych oraz lokalizację obiektów budowlanych, infrastruktury i instalacji zakładu górnictwa, służących do eksploatacji złóż kopalin, ich przeróbki oraz magazynowania;
- 4) w ramach funkcji produkcyjnej terenu dopuszcza się lokalizację obiektów gazyfikacji odpadów produkcyjnych, zbiorników wód opadowych oraz wód poprodukcyjnych z systemem oczyszczania, budynków biurowych i socjalnych;
- 5) dopuszcza się, jako uzupełnienie przeznaczenia terenu lokalizację usług niepublicznych, zieleni urządzonej, parkingów, garaży, dróg wewnętrznych, sieci i urządzeń uzbrojenia terenów, stacji transformatorowych SN/Nn i WS/SN/Nn oraz innych obiektów służących funkcji produkcyjnej;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 20 %,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,001,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 1,5,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem przepisów § 4 ust. 5: 25 m, przy czym wysokość ta nie dotyczy instalacji i urządzeń technicznych, w tym sytuowanych również na dachach budynków,
 - f) gabaryty obiektów budowlanych:
 - powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 30000 m²,
 - szerokość elewacji frontowej obiektu kubaturowego: do 100 m,
 - geometria dachów: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 7) obsługę komunikacyjną, w tym zasady realizacji miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami § 11, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości poprzez zjazdy z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDG-KDZ i 1KDD;
- 8) warunki realizacji inwestycji w obrębie oznaczonego na rysunku stanowiska archeologicznego - zgodnie z ustaleniami § 9;

9) zasady realizacji sieci i urządzeń uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 12.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **5P-G**, **6P-G** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren produkcji lub górnictwa i wydobywania;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW i ich stref ochronnych – elektrowni fotowoltaicznych;
- 3) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się powierzchniową eksploatację złóż kopalin, lokalizację obszarów i terenów górniczych oraz lokalizację obiektów budowlanych, infrastruktury i instalacji zakładu górnictwa, służących do eksploatacji złóż kopalin, ich przeróbki oraz magazynowania;
- 4) w ramach funkcji produkcyjnej terenu dopuszcza się lokalizację obiektów gazyfikacji odpadów produkcyjnych, zbiorników wód opadowych oraz wód poprodukcyjnych z systemem oczyszczania, budynków biurowych i socjalnych;

- 5) dopuszcza się, jako uzupełnienie przeznaczenia terenu, lokalizację usług niepublicznych, zieleni urządzonej, parkingów, garaży, dróg wewnętrznych, sieci i urządzeń uzbrojenia terenów, stacji transformatorowych SN/Nn oraz innych obiektów służących funkcji produkcyjnej;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 20 %,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,001,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 1,5,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem przepisów § 4 ust. 5: 25 m, przy czym wysokość ta nie dotyczy instalacji i urządzeń technicznych, w tym sytuowanych również na dachach budynków,
 - f) gabaryty obiektów budowlanych:
 - powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 30000 m²,
 - szerokość elewacji frontowej obiektu kubaturowego: do 100 m,
 - geometria dachów: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 7) obsługę komunikacyjną, w tym zasady realizacji miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami § 11, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości:
- a) położonych na terenie 5P-G poprzez zjazdy z przyległej drogi wojewódzkiej nr 815 zlokalizowanej poza granicami planu,
 - b) położonych na terenie 6P-G poprzez zjazdy z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDZ;
- 8) warunki realizacji inwestycji w obrębie oznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej od cmentarza - zgodnie z ustaleniami § 13ust. 6;
- 9) zasady realizacji sieci i urządzeń uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 12.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7P-G** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren produkcji lub górnictwa i wydobywania;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się powierzchniową eksploatację złóż kopalin, lokalizację obszarów i terenów górniczych oraz lokalizację obiektów budowlanych, infrastruktury i instalacji zakładu górniczego, służących do eksploatacji złóż kopalin, ich przeróbki oraz magazynowania;
- 3) dopuszcza się, jako uzupełnienie przeznaczenia terenu, lokalizację zieleni urządzonej, parkingów, garaży, dróg wewnętrznych, sieci i urządzeń uzbrojenia terenów, stacji transformatorowych SN/Nn i WS/SN/Nn oraz innych obiektów służących funkcji produkcyjnej;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 20 %,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,001,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 1,5,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem przepisów § 4 ust. 5: 25 m, przy czym wysokość ta nie dotyczy instalacji i urządzeń technicznych, w tym sytuowanych również na dachach budynków,
 - f) gabaryty obiektów budowlanych:
 - powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 5000 m²,
 - szerokość elewacji frontowej obiektu kubaturowego: do 100 m,
 - geometria dachów: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

- 5) obsługę komunikacyjną, w tym zasady realizacji miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami § 11, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości poprzez zjazd z ogólnodostępnej drogi wewnętrznej wskazanej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Rady Gminy Niedźwiada nr XX/131/20 z dnia 30 października 2020 r.;
- 6) warunki realizacji inwestycji w obrębie oznaczonego na rysunku stanowiska archeologicznego - zgodnie z ustaleniami § 9;
- 7) zasady realizacji sieci i urządzeń uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 12.

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-P** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług lub produkcji;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW i ich stref ochronnych – elektrowni fotowoltaicznych;
- 3) dopuszcza się, jako uzupełnienie przeznaczenia terenu, lokalizację zieleni urządzonej, parkingów, garaży, dróg wewnętrznych, sieci i urządzeń uzbrojenia terenów, stacji transformatorowych SN/Nn oraz innych obiektów służących funkcji produkcyjnej i usługowej;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 20 %,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,001,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 2,0,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem przepisów § 4 ust. 5: 25 m, przy czym wysokość ta nie dotyczy instalacji i urządzeń technicznych, w tym sytuowanych również na dachach budynków,
 - f) gabaryty obiektów budowlanych:
 - powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 5000 m²,
 - szerokość elewacji frontowej obiektu kubaturowego: do 100 m,
 - geometria dachów: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 5) obsługę komunikacyjną, w tym zasady realizacji miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami § 11, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości poprzez zjazdy z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL i 1KDZ;
- 6) warunki realizacji inwestycji w obrębie oznaczonego na rysunku stanowiska archeologicznego - zgodnie z ustaleniami § 9;
- 7) zasady realizacji sieci i urządzeń uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 12.

6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2U-P**, **3U-P** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług lub produkcji;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW i ich stref ochronnych – elektrowni fotowoltaicznych;
- 3) dopuszcza się, jako uzupełnienie przeznaczenia terenu, lokalizację zieleni urządzonej, parkingów, garaży, dróg wewnętrznych, sieci i urządzeń uzbrojenia terenów, stacji transformatorowych SN/Nn oraz innych obiektów służących funkcji produkcyjnej i usługowej;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 20 %,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,001,

- d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 2,0,
- e) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem przepisów § 4 ust. 5: 25 m, przy czym wysokość ta nie dotyczy instalacji i urządzeń technicznych, w tym sytuowanych również na dachach budynków,
- f) gabaryty obiektów budowlanych:
- powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 5000 m²,
 - szerokość elewacji frontowej obiektu kubaturowego: do 100 m,
 - geometria dachów: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 5) obsługę komunikacyjną, w tym zasady realizacji miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami § 11, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości: poprzez zjazdy z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL,
- 6) zasady realizacji sieci i urządzeń uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 12.
7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U**, **2U** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu zakazuje się lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji oraz usług kultu religijnego;
- 3) dopuszcza się, jako uzupełnienie przeznaczenia terenu, lokalizację zieleni urządzonej, parkingów, garaży, dróg wewnętrznych, sieci i urządzeń uzbrojenia terenów, stacji transformatorowych SN/Nn;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 20 %,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,001,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 2,0,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem przepisów § 4 ust. 5: 15 m, przy czym wysokość ta nie dotyczy instalacji i urządzeń technicznych, w tym sytuowanych również na dachach budynków,
 - f) gabaryty obiektów budowlanych:
- powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 2000 m²,
 - szerokość elewacji frontowej obiektu kubaturowego: do 40 m,
 - geometria dachów: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 5) obsługę komunikacyjną, w tym zasady realizacji miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami § 11, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości: poprzez zjazdy z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG-KDZ;
- 6) zasady realizacji sieci i urządzeń uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 12.
8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **3U** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu zakazuje się lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki, usług gastronomii, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług kultu religijnego oraz usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 3) dopuszcza się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, lokalizację gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną;
- 4) dopuszcza się, jako uzupełnienie przeznaczenia terenu, lokalizację zieleni urządzonej, parkingów, garaży, dróg wewnętrznych, sieci i urządzeń uzbrojenia terenów, stacji transformatorowych SN/Nn;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 20 %,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,001,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 2,0,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem przepisów § 4 ust. 5: 15 m, przy czym wysokość ta nie dotyczy instalacji i urządzeń technicznych, w tym sytuowanych również na dachach budynków,
 - f) gabaryty obiektów budowlanych:
 - powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 2000 m²,
 - szerokość elewacji frontowej obiektu kubaturowego: do 40 m,
 - geometria dachów: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 6) obsługę komunikacyjną, w tym zasady realizacji miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami § 11, przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości: poprzez zjazdy z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD;
- 7) warunki realizacji inwestycji w obrębie oznaczonego na rysunku stanowiska archeologicznego - zgodnie z ustaleniami § 9;
- 8) zasady realizacji sieci i urządzeń uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 12.

9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4U** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu zakazuje się lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki, usług gastronomii, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług kultury religijnej oraz usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 3) dopuszcza się, jako uzupełnienie przeznaczenia terenu, lokalizację zieleni urządzonej, parkingów, garaży, dróg wewnętrznych, sieci i urządzeń uzbrojenia terenów, stacji transformatorowych SN/Nn;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 20 %,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,001,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 2,0,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem przepisów § 4 ust. 5: 15 m, przy czym wysokość ta nie dotyczy instalacji i urządzeń technicznych, w tym sytuowanych również na dachach budynków,
 - f) gabaryty obiektów budowlanych:
 - powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 2000 m²,
 - szerokość elewacji frontowej obiektu kubaturowego: do 40 m,
 - geometria dachów: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 5) obsługę komunikacyjną, w tym zasady realizacji miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami § 11 przy czym wskazuje się dostępność komunikacyjną nieruchomości: poprzez zjazdy z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD;
- 6) zasady realizacji sieci i urządzeń uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 12.

10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-PS-KKK** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług lub składów i magazynów lub komunikacji kolejowej;
- 2) w ramach funkcji usługowej dopuszcza się wyłącznie lokalizację usług spedycyjnych, logistycznych, handlu oraz obsługi podróżnych i innych im towarzyszących;

- 3) dopuszcza się, jako uzupełnienie przeznaczenia terenu, lokalizację zieleni urządzonej, parkingów, garaży, dróg wewnętrznych, sieci i urządzeń uzbrojenia terenów, stacji transformatorowych SN/Nn;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 20 %,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,001,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 3,0,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem przepisów § 4 ust. 5: 15 m, przy czym wysokość ta nie dotyczy instalacji i urządzeń technicznych, w tym sytuowanych również na dachach budynków,
 - f) gabaryty obiektów budowlanych:
 - powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 5000 m²,
 - szerokość elewacji frontowej obiektu kubaturowego: do 100 m,
 - geometria dachów: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 5) obsługę komunikacyjną, w tym zasady realizacji miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami § 11;
- 6) zasady realizacji sieci i urządzeń uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 12.

11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-RZM** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług lub zabudowy zagrodowej;
- 2) dopuszcza się, jako uzupełnienie przeznaczenia terenu, lokalizację zieleni urządzonej, parkingów, garaży, dróg wewnętrznych, sieci i urządzeń uzbrojenia terenów, stacji transformatorowych SN/Nn;
- 3) dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 30 %,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,001,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 2,0,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem przepisów § 4 ust. 5: 12 m, przy czym wysokość ta nie dotyczy instalacji i urządzeń technicznych, w tym sytuowanych również na dachach budynków,
 - f) gabaryty obiektów budowlanych:
 - powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 1000 m²,
 - szerokość elewacji frontowej obiektu kubaturowego: do 30 m,
 - geometria dachów: dachy jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 5) obsługę komunikacyjną, w tym zasady realizacji miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami § 11;
- 6) zasady realizacji sieci i urządzeń uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 12.

12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **11E**, **21E** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren elektroenergetyki;
- 2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, w tym stacji transformatorowej SN/Nn;
- 3) dopuszcza się, jako uzupełnienie przeznaczenia terenu, lokalizację zieleni urządzonej, oraz parkingu;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 30 %,

- c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,001,
- d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,5,
- e) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem przepisów § 4 ust. 5: 6 m,
- f) gabaryty obiektów budowlanych:
 - powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 50 m²,
 - szerokość elewacji frontowej obiektu kubaturowego: 8 m,
 - geometria dachów: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;

5) obsługę komunikacyjną – zgodnie z ustaleniami § 11.

13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RN**, **2RN** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych służących dojazdowi do gruntów rolnych;
- 3) obsługę komunikacyjną – zgodnie z ustaleniami § 11;
- 4) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 12.

14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **1L** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren lasu;
- 2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z ustaleniami § 11;
- 3) zagospodarowanie i użytkowanie zgodnie z wymaganiami i zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki leśnej;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, poza bezpośrednio związanymi 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;
- 5) w odniesieniu do terenów niezalesionych:
 - a) ustala się dotychczasowy sposób użytkowania do czasu zalesienia gruntów,
 - b) wprowadza się wymóg doboru drzewostanu o gatunkach dostosowanych do typu siedliska.

15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1I**, **2I** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację dalekosiężnego rurociągu przesyłowego wraz z obiektami towarzyszącymi oraz ustanowieniem strefy bezpieczeństwa – zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 11;
- 3) zakaz realizacji wszelkich obiektów kubaturowych, z wyjątkiem obiektów związanych z dalekosiężnym rurociągiem przesyłowym;
- 4) zakaz realizacji zbiorników wodnych;
- 5) zakaz zalesień;
- 6) w strefie bezpieczeństwa od rurociągu zakaz
 - a) sadzenia drzew i krzewów,
 - b) kultywacji gleby poniżej 80 cm,
 - c) realizacji obiektów kubaturowych i budowli rolniczych;
- 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oraz zasady i warunki realizacji dalekosiężnego rurociągu zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 11;
- 8) dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia, zgodnie z przepisami planu i przepisami odrębnymi.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ-KKK** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi zbiorczej lub komunikacji kolejowej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, lokalizację gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną;
- 3) lokalizację linii kolejowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą techniczną oraz obiektami i urządzeniami służącymi do utrzymania ruchu i transportu kolejowego;
- 4) lokalizację drogi o parametrach techniczno-użytkowych:
 - a) klasa techniczna Z – droga zbiorcza – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 25 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) droga jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu lub droga dwujezdniowa o czterech pasach ruchu,
 - d) dopuszcza się realizację chodników;
- 5) zakaz realizacji budynków i innych obiektów kubaturowych;
- 6) dopuszczenie realizacji ścieżki rowerowej, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu oraz przepisami odrębnymi.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **1KDG-KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi głównej lub drogi zbiorczej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, lokalizację dalekosiężnego rurociągu przesyłowego wraz z ustanowieniem strefy bezpieczeństwa;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych oraz innych naziemnych obiektów, urządzeń i instalacji dalekosiężnego rurociągu przesyłowego;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oraz zasady i warunki realizacji dalekosiężnego rurociągu, z zastrzeżeniem przepisu zawartego w pkt 3, zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 11;
- 5) lokalizację drogi o parametrach techniczno-użytkowych:
 - a) klasa techniczna Z – droga zbiorcza lub G – droga główna – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 25 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) droga jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu lub droga dwujezdniowa o czterech pasach ruchu,
 - d) dopuszcza się realizację chodników;
- 6) dopuszczenie realizacji ścieżki rowerowej, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu oraz przepisami odrębnymi.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi zbiorczej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, lokalizację gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną;
- 3) lokalizację drogi o parametrach techniczno-użytkowych:
 - a) klasa techniczna Z – droga zbiorcza – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 25 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) droga jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu lub droga dwujezdniowa o czterech pasach ruchu,
 - d) dopuszcza się realizację chodników;
- 4) zakaz realizacji budynków i innych obiektów kubaturowych;
- 5) dopuszczenie realizacji ścieżki rowerowej, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu oraz przepisami odrębnymi.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDJ** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi zbiorczej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, lokalizację dalekosiężnego rurociągu przesyłowego wraz z ustanowieniem strefy bezpieczeństwa, a także gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych oraz innych naziemnych obiektów, urządzeń i instalacji dalekosiężnego rurociągu przesyłowego;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oraz zasady i warunki realizacji dalekosiężnego rurociągu, z zastrzeżeniem przepisu zawartego w pkt 3, zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 11;
- 5) lokalizację drogi o parametrach techniczno-użytkowych:
 - a) klasa techniczna Z – droga zbiorcza – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 25 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) droga jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu lub droga dwujezdniowa o czterech pasach ruchu,
 - d) dopuszcza się realizację chodników;
- 6) dopuszczenie realizacji ścieżki rowerowej, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu oraz przepisami odrębnymi.

5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL**, **3KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi lokalnej;
- 2) lokalizację drogi o parametrach techniczno-użytkowych:
 - a) klasa techniczna L – droga lokalna – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 15 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) droga jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,
 - d) dopuszcza się realizację chodników;
- 3) zakaz realizacji budynków i innych obiektów kubaturowych;
- 4) dopuszczenie realizacji ścieżki rowerowej, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu oraz przepisami odrębnymi.

6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi lokalnej;
- 2) lokalizację drogi o parametrach techniczno-użytkowych:
 - a) klasa techniczna L – droga lokalna – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 20 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) droga jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,
 - d) dopuszcza się realizację chodników;
- 3) zakaz realizacji budynków i innych obiektów kubaturowych;
- 4) dopuszczenie realizacji ścieżki rowerowej, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu oraz przepisami odrębnymi.

7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi dojazdowej;
- 2) lokalizację drogi o parametrach techniczno-użytkowych:
 - a) klasa techniczna D – droga dojazdowa – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 13,8 – 15,0 m – zgodnie z rysunkiem planu,

- c) droga jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,
- d) dopuszcza się realizację chodników;
- 3) zakaz realizacji budynków i innych obiektów kubaturowych;
- 4) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu oraz przepisami odrębnymi.

8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi dojazdowej;
- 2) lokalizację drogi o parametrach techniczno-użytkowych:
 - a) klasa techniczna D – droga dojazdowa – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) droga jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,
 - d) dopuszcza się realizację chodników;
- 3) zakaz realizacji budynków i innych obiektów kubaturowych;
- 4) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu oraz przepisami odrębnymi.

9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi dojazdowej;
- 2) lokalizację drogi o parametrach techniczno-użytkowych:
 - a) klasa techniczna D – droga dojazdowa – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) droga jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,
 - d) dopuszcza się realizację chodników;
- 3) zakaz realizacji budynków i innych obiektów kubaturowych;
- 4) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu oraz przepisami odrębnymi.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 16. Jednorazową opłatę planistyczną z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu ustala się:

- 1) w wysokości 30 % wzrostu jej wartości – w przypadku terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami P-G, U-P, U-PS-KKK, U i U-RZM;
- 2) w wysokości 1 % wzrostu jej wartości – w przypadku innych terenów niż wymienionych w pkt 1.

§ 17. W granicach terenów objętych ustaleniami niniejszego planu tracą moc obowiązujące ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w granicach miejscowości Niedźwiada, Niedźwiada Kolonia, Górka Lubartowska, Brzeźnica Leśna, Klementynów, Pałecznicza Kolonia i Tarło na terenie gminy Niedźwiada przyjętego uchwałą Nr XIX/121/16 Rady Gminy Niedźwiada z dnia 7 października 2016 roku (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2016 poz. 5376).

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Niedźwiada.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Tomasz Wiącek

[illegible]

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Niedźwiada, Niedźwiada - Kolonia i Górka Lubartowska

Zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.) Wójt Gminy Niedźwiada przedstawia Radzie Gminy Niedźwiada do uchwalenia projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag zgłoszonych na podstawie art. 17 pkt 11 ww. ustawy. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Niedźwiada, Niedźwiada - Kolonia i Górka Lubartowska wpłynęło 5 uwag, w tym 4 uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Niedźwiada w procedurze sporządzania miejscowego planu.

Na podstawie art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Niedźwiada rozstrzyga złożone uwagi w następujący sposób:

1. Uwaga odnosząca się do działek nr ewid. 55 i 56 – obręb Niedźwiada - Kolonia, dotycząca uwzględnienia w projekcie planu wokół zrekultywowanego składowiska odpadów komunalnych strefy wyłączonej z prowadzenia działalności górniczej

- postanawia się uwagi nie uwzględniać.

2. Uwaga odnosząca się do całego obszaru objętego miejscowym planem, dotycząca doprecyzowania ustaleń projektu planu, w zakresie odwołania się do konkretnych przepisów prawa, przy zapisie umieszczonym w § 13 ust. 4, mówiącym o obowiązku zachowania szczególnych warunków prowadzenia działalności eksploatacyjnej

- postanawia się uwagi nie uwzględniać.

3. Uwaga odnosząca się do całego obszaru objętego miejscowym planem, dotycząca wyznaczenia na rysunku planu przynajmniej najszerzych stref, o których mowa w § 13 ust. 1 pkt 7 ustaleń projektu planu, wyłączonych z lokalizacji instalacji fotowoltaicznych od osi istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych

- postanawia się uwagi nie uwzględniać.

4. Uwaga odnosząca się do terenu oznaczonego w miejscowym planie symbolem 5P-G, dotycząca uwzględnienia na rysunku planu strefy buforowej od drogi wojewódzkiej Lubartów – Parczew, zgodnie z przepisami art. 43 ustawy o drogach publicznych określającymi minimalną odległość lokalizacji od drogi zabudowy i nośników reklamowych

- postanawia się uwagi nie uwzględniać.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Niedźwiada, Niedźwiada-Kolonia i Górka Lubartowska inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.) Rada Gminy Niedźwiada 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 miejscowym planie realizowanych przez gminę inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należy będzie:

- 1) budowa dróg publicznych gminnych oznaczonych w planie symbolem **1KDG-KDZ, 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD**, obejmująca roboty budowlane związane z podniesieniem standardu ich użytkowania;
- 2) rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej dla obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Finansowanie ww. inwestycji będzie odbywać się poprzez wydatki z budżetu gminy, z uwzględnieniem możliwości współfinansowania środkami zewnętrznymi, w ramach dotacji unijnych, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych oraz innych środków zewnętrznych.

W przypadku sieci infrastruktury technicznej zakłada się, że jej realizacja prowadzona będzie sukcesywnie, w miarę możliwości finansowych gminy, przy uwzględnieniu rachunku ekonomicznego liczonego korzyściami dla budżetu gminy wynikającymi z działalności podmiotów gospodarczych, korzystających ze zrealizowanej infrastruktury.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLV/290/23

Rady Gminy Niedźwiada

z dnia 24 lutego 2023 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

UZASADNIENIE DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - uchwały Rady Gminy Niedźwiada w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Niedźwiada, Niedźwiada - Kolonia i Górka Lubartowska

stosownie do wymogu art. 15 ust. 1 pkt 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Niedźwiada, Niedźwiada – Kolonia i Górka Lubartowska opracowany został w oparciu o uchwałę Nr XXXVIII/255/22 Rady Gminy Niedźwiada z dnia 6 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Niedźwiada, Niedźwiada – Kolonia i Górka Lubartowska.

Niniejszy projekt planu miejscowego stanowi częściową zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XIX/121/16 Rady Gminy Niedźwiada z dnia 7 października 2016 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w granicach miejscowości Niedźwiada, Niedźwiada Kolonia, Górka Lubartowska, Brzeźnica Leśna, Klementynów, Pałecznicza Kolonia i Tarło na terenie gminy Niedźwiada (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2016 poz. 5376).

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi tj. prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym przepisami: ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029, z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne wynikają z polityki przestrzennej wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Niedźwiada przyjętym uchwałą Nr XXIII/97/04 z dnia 29 września 2004 r. i zmienionego uchwałami: Nr XII/48/07 z dnia 23 listopada 2007 r., Nr XVIII/127/12 z dnia 27 listopada 2012 r., Nr XV/107/16 z dnia 2 czerwca 2016 r., Nr XIX/123/20 z dnia 29 września 2020 r. i Nr XXXVIII/254/22 z dnia 6 września 2022 r.

Projekt miejscowego planu obejmuje dwa wyodrębnione obszary i dotyczą nieruchomości położonych w trzech obrębach ewidencyjnych Niedźwiada, Niedźwiada

– Kolonia i Górka Lubartowska. Przedmiotem projektu miejscowego planu jest dokonanie zmian w przeznaczeniu terenów w obowiązującym miejscowym planie, które polegają na uzupełnieniu terenów o funkcji produkcyjno-usługowych o możliwość lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych o mocy powyżej 500 kW, na zmianie przeznaczenia terenów usług, usług sportu i rekreacji oraz terenu produkcyjno-usługowego na tereny produkcji, wydobywania i górnictwa oraz lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych o mocy powyżej 500 kW, na zmianie przeznaczenia wybranych terenów rolniczych na tereny produkcji, górnictwa i wydobywania, tereny usług oraz teren usług i zabudowy zagrodowej. Powyższe zmiany stanowią o częściowej zmianie przeznaczenia terenów inwestycyjnych w wyznaczonej dotychczas ustaleniami planu strefie inwestycyjnej o nazwie „Wielofunkcyjna strefa rozwoju przedsiębiorczości Niedźwiada - Ostrówek”, której nazwa została nadana terenom byłego planowanego „Regionalnego Portu Lotniczego Lublin-Niedźwiada” oraz inwestycyjnym terenom okołolotniskowym. Ustalenia projektu planu zostały przyjęte z uwzględnieniem istniejącego potencjału inwestycyjnego, istniejących dotychczasowych przesądzeń planistycznych oraz struktury własności gruntów.

Głównym celem sporządzenia niniejszego projektu miejscowego planu było zwiększenie powierzchni terenów przeznaczonych pod rozwój w szerokim produkcji, a także wydobywania kopalin, w tym przeznaczenie terenów pod rozwój energetyki odnawialnej w postaci elektrowni fotowoltaicznych, a także pod rozwój usług.

Do uwarunkowań o istotnym znaczeniu dla prac planistycznych przy sporządzeniu projektu planu należy zaliczyć istniejący układ komunikacyjny, w tym przebieg drogi wojewódzkiej nr 815, a także projektowane dotychczas w obowiązującym planie układ komunikacyjny, na który składają się projektowane drogi główne, zbiorcze, lokalne jak i dojazdowe, a także drogi wewnętrzne stanowiące własność gminny przylegające do obszarów objętych miejscowym planem. Ponadto w granicach obszarów sporządzania planu znajduje się kompleks leśny, udokumentowane złoża kopalin, głównie kruszyw naturalnych (piasku), obiekt zabytkowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków (kapliczka przydrożna) oraz 3 stanowiska archeologiczne wskazane na podstawie AZP.

Ustalenia projektu planu w zakresie przeznaczenia i sposobów użytkowania terenów oraz zasad kształtowania zabudowy uwzględniają aspekty uwarunkowań środowiskowych, społecznych i ekonomicznych rozwoju gminy, w tym w szczególności interes publiczny wynikający z udostępnienia nowych terenów pod rozwój funkcji umożliwiających rozwój działalności gospodarczych.

Projekt planu ustalając nowe przeznaczenie wybranym obszarom wprowadza przejrzyste reguły i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w zgodzie z zasadą zrównoważonego rozwoju. Projektowane lokalizacje nowych funkcji uwzględniają wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią.

Sporządzenie projektu miejscowego planu poprzedzone było analizą potrzeb i możliwości rozwoju gminy dokonaną na etapie opracowywania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy.

Skutki oddziaływania planu na środowisko, w przypadku realizacji jego ustaleń, przeanalizowane zostały w sporządzonej prognozie oddziaływania na środowisko.

Ustalenia projektu planu służyć będą rozwojowi społeczno-gospodarczemu gminy, w tym przede wszystkim w skutek zwiększonych wpływów z podatków od nieruchomości i działalności gospodarczych, które będą powstawać po zrealizowaniu inwestycji przewidzianych w planie.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzony został z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.).

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych zrealizowano poprzez ustalenia: przeznaczenie terenu, wskaźników zagospodarowania terenu i zasad kształtowania zabudowy, które zostały uwzględnione poprzez określenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego stosownych nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego, zgodne z zasadami urbanistyki i architektury. W szczególności wymagania te zostały uwzględnione poprzez określenie: linii zabudowy, wskaźników intensywności zabudowy, form i gabarytów obiektów budowlanych oraz geometrii dachów budynków.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, w tym m.in.: zakazu wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód, poprzez ustalenia przeznaczenia terenów w planie w sposób minimalizujący możliwość występowania kolizji i uciążliwości związanych z ich zagospodarowywaniem. W szczególności plan miejscowy wskazując przede wszystkim tereny o funkcji produkcyjnej oraz służącej eksploatacji złóż kopalin nie przeznacza nowych terenów pod rozwój zabudowy, która podlega ochronie akustycznej. W zakresie ochrony przed hałasem w odniesieniu terenów położonych w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej wskazuje się na konieczność położenia budynków w odległości nie mniejszej niż 50 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej. Dodatkowo w granicach planu wskazano na dopuszczenie realizacji urządzeń oraz zieleni izolacyjnej ograniczającej negatywne skutki emisji hałasu od dróg. W zakresie ochrony zasobów środowiska naturalnego w projekcie planu uwzględniono występowanie złóż kruszyw naturalnych, złoża bursztynu oraz złoża węgla kamiennego.

„Kolechowice Nowe”.

W odniesieniu do ochrony przyrody w obszarze objętym planem określono wymogi dotyczące zapewnienia zagospodarowywanym terenom powierzchni biologicznie czynnych, zgodnie z odpowiednimi wskaźnikami dla poszczególnych terenów.

Projekt planu pozostaje w zgodzie z wymaganiami ochrony gruntów rolnych i leśnych. W granicach planu nie znajdują się grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych I-III, a w stosunku do istniejących gruntów leśnych, które dotychczas były przeznaczone na cele leśne, utrzymuje się również w projekcie planu ich dotychczasowe leśne przeznaczenie.

W granicach planu występuje zabytek nieruchomy wpisany do gminnej ewidencji zabytków, dla którego ustalono w planie zasady ochrony, zgodnie z wytycznymi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Ponadto w granicach planu zlokalizowane są stanowiska archeologiczne, zgodnie ze wskazaniami AZP, dla których plan wyznacza strefy ochrony archeologicznej. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględnione zostały w planie poprzez powołanie się na przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w tym również nakazującymi podjęcie stosownych działań w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały uwzględnione w planie poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska. Z uwagi na przeznaczenie terenów w planie nie obejmuje on w sposób szczególny ustaleń uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych innych niż wynikających z przepisów odrębnych. W zakresie potrzeb osób niepełnosprawnych, plan określa, przy zagospodarowywaniu terenów, wymóg urządzenia minimalnej liczby miejsc postojowych, które powinny być przeznaczone na pojazdy zaopatrzone w kartę parkingową.

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione w projekcie planu poprzez określenie w planie funkcji i zasad zagospodarowania terenów biorąc pod uwagę ich położenie względem dróg i podstawowej sieci infrastruktury technicznej. Plan realizuje cel wprowadzenia zabudowy przede wszystkim o funkcji produkcyjnej oraz funkcji służącej wydobywaniu złóż kopalin na terenach predysponowanych do ich rozwoju tj. w granicach dotychczas projektowanego obszaru wielofunkcyjnej strefy rozwoju przedsiębiorczości. Istotne zatem w kontekście skutków ekonomicznych opracowywanego miejscowego planu są istniejące przesądzenia planistyczne wynikające z dotychczasowego przeznaczenia inwestycyjnego terenów, w tym możliwe negatywne konsekwencje ekonomiczne dla gminy w przypadku likwidacji terenów inwestycyjnych i spadku wartości nieruchomości. Ustalenia planu nie wywołują bezpośrednio nowych istotnych potrzeb w zakresie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej i dróg publicznych, od tych które były wynikiem uchwalenia dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wyjątkiem pozostają jedynie tereny usług wskazywane na terenach położonych po wschodniej stronie drogi wojewódzkiej, a także teren produkcji, górnictwa i wydobywania położony po zachodniej stronie ww. drogi. Zakłada się, że część inwestycji infrastrukturalnych będzie częściowo realizowana w ramach zagospodarowania poszczególnych terenów przez Inwestorów. Nie przewiduje się zatem, wynikających bezpośrednio z ustaleń nowego planu znaczącego wzrostu wydatków z budżetu gminy na budowę infrastruktury.

Prawo własności zostało uwzględnione poprzez wprowadzenie przeznaczenia terenu i określenie ich zasad zabudowy i zagospodarowywania zgodnie z sygnalizowaną wolą właścicieli nieruchomości, wyrażaną w poszczególnych etapach sporządzania projektu planu. Tym samym plan realizuje prawo własności do zabudowy poszczególnych działek 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, który jest związany z działaniami samorządu gminy na rzecz zwiększenia możliwości zagospodarowania inwestycyjnego niezagospodarowanych dotychczas terenów „połotniskowych”, stanowiących potencjał inwestycyjny i czynnik mogący przynieść korzyści zarówno gospodarcze, jak i społeczne mieszkańcom gminy. Dodatkowo potrzeby interesu publicznego zostały w planie uwzględnione również poprzez przyjęcie ustaleń, które gwarantują utrzymanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz nie ograniczają jej rozbudowy w przyszłości.

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 i możliwości składania wniosków i uwag do projektowanego dokumentu, poprzez takie czynności, jak: ogłoszenia w prasie, obwieszczenia, w tym również na stronie BIP, zgodnie z przepisami *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z dokumentacją planistyczną, w trybie dostępu do informacji publicznej.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając zasady oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu wazono interes publiczny i interes prywatny mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interesy prywatne były uwzględniane poprzez umożliwienie zgłaszania wniosków i uwag, w trybie określonym przepisami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęte w przedmiotowym planie rozwiązania projektowe zapewnią możliwość sukcesywnego zagospodarowania terenu zgodnie z wymogami ładu przestrzennego, przy jednoczesnym uwzględnieniu efektywnego wykorzystania przestrzeni. Interes publiczny został uwzględniony poprzez dokonanie zmian w przeznaczeniu terenów inwestycyjnych, które służyć powinny bardziej efektywnemu wykorzystaniu terenów polotniskowych. Szczególnym przypadkiem uwzględnienia interesu prywatnego oraz publicznego w sporządzonym planie jest wzięcie pod uwagę istnienia pojedynczego terenu zabudowy zagrodowej i przyjęcia ustaleń umożliwiających jej rozwój wraz z możliwym jej przekształceniem w kierunku funkcji usługowej.

Głównym skutkiem przyjęcia planu będzie zwiększenie powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę o funkcji produkcyjnej, w tym przede wszystkim w zakresie instalacji służących produkcji energii elektrycznej – elektrowni fotowoltaicznych, eksploatację złóż kopalin, a także pod zabudowę usługową. Ustalenia planu utrzymują istniejący oraz planowany dotychczas w obowiązującym planie układ drogowy zapewniający obsługę komunikacyjną obszarów opracowania planu. Zmiana przeznaczenia terenów oraz wyznaczane nowe terenów pod zabudowę nie ingeruje w istniejący sposób obsługi komunikacyjnej nieruchomości. Nie przewiduje się aby skutkiem uchwalenia planu było zwiększenie transportochłonności poszczególnych obszarów, w porównaniu do rozwiązań zawartych w obowiązującym planie. Natomiast, w stosunku do istniejącego stanu zagospodarowania obszarów objętych planem dzięki skoncentrowanej strukturze przestrzennej terenów inwestycyjnych, odpowiednich rozwiązaniach planistycznych z zakresu komunikacji drogowej, utrzymaniu rezerwy terenowej pod realizację linii kolejowej oraz wyznaczeniu terenu usług o charakterze logistyczno-magazynowym, powiązanych z projektowaną linią kolejową, stwarza korzystne warunki dla rozwoju optymalnego modelu obsługi komunikacyjnej, w tym efektywnych rozwiązań z zakresu organizacji transportu zbiorowego.

Objęte planem tereny przeznaczone pod zabudowę wskazane zostały zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w którym to przyjęto rozwiązania uwzględniające optymalne lokalizacje poszczególnych funkcji, biorąc pod uwagę ich położenie względem innych terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów rolniczych i leśnych oraz istniejącą i planowaną infrastrukturę komunikacyjną i techniczną.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Projekt miejscowego planu jest zgodny z wynikami opracowanego na podstawie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym* dokumentu „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i ocena aktualności studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Niedźwiada” stanowiącego załącznik do Uchwały Nr III/17/18 Rady Gminy Niedźwiada z dnia

21 grudnia 2018 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Niedźwiada.

Sporządzony miejscowy plan stanowiąc fragmentaryczną zmianę planu przyjętego uchwałą Nr XIX/121/16 Rady Gminy Niedźwiada z dnia 7 października 2016 r. realizuje ustalenia w/w Analizy oraz uchwały, które uznały plan z 2016 r. za częściowo nieaktualny i wymagający zmian – wykonywanych sukcesywnie i w wybranych obszarach, w oparciu o uzasadnione korzyści społeczno-gospodarcze dla gminy oraz mieszkańców (wynikające również ze złożonych wniosków, wynikające z potrzeb lokalizacji

planowanych inwestycji celu publicznego, potrzeb wynikających ze zmian przepisów prawa lub likwidacji istotnych barier inwestycyjnych). Uzasadnieniem do przystąpienia do opracowania planu jest w szczególności treść analizy, w której stwierdza się, że podstawą do działań planistycznych powinny być wnioski o zmianę przeznaczenia nieruchomości, w szczególności przewidzianych pod rozwój działalności gospodarczych z zakresu eksploatacji złóż kopalin, które powinny stanowić o wyborze kierunków rozwoju gospodarczego gminy.

Nieaktualność obowiązującego planu w granicach obszarów sporządzenia niniejszego planu wynika także z niezgodności jego ustaleń z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w zakresie wyznaczenia terenów służących funkcji produkcyjnych, w tym głównie lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych, a także służących eksploatacji złóż kopalin. Sporządzenie planu stanowi dostosowanie przeznaczenia terenów do obowiązujących kierunków polityki przestrzennej i zmian w przeznaczeniu terenów określonych w Studium, które zostało przyjęte we wrześniu 2022 r.

Zakres projektu zmiany miejscowego planu dotyczy terenów przede wszystkim o funkcji przemysłowej i z powyższego powodu nie obejmuje rozwiązań służących zwiększeniu dostępności i funkcjonalności projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenów w ramach realizacji koncepcji projektowania uniwersalnego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ustalenia planu wywołują 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 głównie z wykupem gruntów pod inwestycje celu publicznego (pod drogi i infrastrukturę elektroenergetyczną) oraz z realizacją inwestycji gminnych w postaci dróg publicznych, sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Przy czym należy mieć na uwadze, że wydatki te nie będą wyłącznie skutkiem uchwalanego niniejszego miejscowego planu, ale również wynikają z planu aktualnie obowiązującego.

Po uchwaleniu planu nie przewiduje się wystąpienia kosztów dla budżetu gminy związanych z roszczeniami za brak możliwości korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub ze zmniejszenia wartości nieruchomości. Obciążeniem dla budżetu gminy będą natomiast koszty związane z obsługą procesów inwestycji oraz koszty sporządzenia operatów szacunkowych do wyliczania opłat planistycznych.

W prognozie wykazano również potencjalne wpływy do budżetu gminy z opłaty planistycznej, z podatku od nieruchomości gruntowych, od budynków i budowli oraz opłat eksploatacyjnych (z eksploatacji kopalin) z uwzględnieniem zmian dokonywanych w przeznaczeniu terenów, będących wynikiem opracowanego projektu planu. Dodatkowymi dochodami dla gminy będą także opłaty od czynności cywilnoprawnych, zaistniałych w wyniku wszelkich transakcji powstałych na skutek uchwalenia planu, np. sprzedaży nieruchomości. Zagospodarowywanie terenów zgodnie z ustaleniami planu powinno wpłynąć także pozytywnie na wysokość pobieranych podatków PIT i CIT, z których część zasilać będzie budżet gminy.

Znacznymi wydatkami gminy w realizacji planu będą koszty wykupu nieruchomości pod drogi, ich budowa oraz koszty budowy infrastruktury technicznej dla uzbrojenia nowych terenów inwestycyjnych.

Wraz z zagospodarowywaniem terenów przeznaczonych w planie na cele inwestycyjne, dochody gminy będą sukcesywnie rosły zmieniając ostatecznie na dodatni bilans wydatków i dochodów budżetu gminy.

Wójt Gminy Niedźwiada