

BIURO PROJEKTÓW URBANISTYKI I ARCHITEKTURY

Ul. Narutowicza 14/5A • 20-004 Lublin • tel. / fax. (0-81)534-40-30 e-mail em.lublin@wp.pl
NIP: 712-100-82-86 REGON: 430552502 KRS: 0000074188 Kapitał zakładowy: 50 000 zł.

The logo consists of the letters 'EM' in a white, bold, sans-serif font, centered within a dark green square.

spółka z o.o.

UCHWAŁA NR ... / ... / ...
RADY GMINY NIEDRZWICA DUŻA
Z DNIA ... / ... / ... r.

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY NIEDRZWICA DUŻA
ETAP II część II**

WÓJT GMINY NIEDRZWICA DUŻA

ZESPÓŁ AUTORSKI

Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Niedzwica Duża - Etap II część II
opracowano w Biurze Projektów Urbanistyki i Architektury EM Sp. z o.o. w Lublinie
przez zespół autorski w składzie:

GLÓWNY PROJEKTANT

mgr inż. arch. Elżbieta Mącik

Zespół autorski:

mgr inż. arch. Paweł Wrona

mgr inż. arch. Marcin Franaszczuk

mgr inż. arch. Bartłomiej Tymosiak

mgr Rafał Kołtyś

mgr Michał Pyra

mgr inż. Dariusz Habdas

Nadzór ze strony Urzędu Gminy Niedzwica Duża:

mgr inż. Bożenna Łuszkiewicz – Kierownik Referatu Zagospodarowania Przestrzennego i Gospodarki
Nieruchomościami

UCHWAŁA NR / /
RADY GMINY NIEDRZWICA DUŻA
z dnia / /.... r.

W SPRAWIE
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIEDRZWICA DUŻA
ETAP II część II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 poz. 1875), art. 20 ust. 1, art. 27 i 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 poz. 1073 t.j.) oraz uchwały Rady Gminy Niedrzwica Duża Nr XIX/123/08 z dnia 06 czerwca 2008 r. zmienionej Uchwałą Rady Gminy Niedrzwica Duża Nr XXVIII/209/13 z dnia 19 lipca 2013 r., zmienionej następnie uchwałą Rady Gminy Niedrzwica Duża Nr XVI/108/16 z dnia 26 kwietnia 2016 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Niedrzwica Duża, po stwierdzeniu, że niniejsza zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Niedrzwica Duża zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Niedrzwica Duża Nr XXXIII/201/17 z dnia 11 lipca 2017r., Rada Gminy Niedrzwica Duża uchwała co następuje:

ROZDZIAŁ 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niedrzwica Duża etap II część II uchwalonego Uchwałą Nr X/77/03 Rady Gminy Niedrzwica Duża z dnia 31 lipca 2003 r. z późniejszymi zmianami, opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 143 poz. 3110 z dnia 01 października 2003 r. ze zmianami uchwalonymi w etapie I Uchwałą Rady Gminy Niedrzwica Duża Nr XXXVII/261/14 z dnia 15 maja 2014 (Dz. U. Województwa Lubelskiego z 2014 poz. 2287) zwane dalej planem.

2. Granice obszaru planu, o którym mowa w ust. 1 pokazano na rysunkach planu sporządzonych w skali 1:1000 stanowiących **załączniki nr 1** do niniejszej uchwały:

Kreżnica Jara Załącznik nr 1.4.1. ; 1.4.2.;

Niedrzwica Duża Załącznik nr 1.7.1.; 1.7.2.;

Strzeszkowice Duże Załącznik nr 1.14.1.;

Strzeszkowice Małe Załącznik nr 1.15.1.

3. Dodatkowo załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące **załącznik nr 2**,

2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące **załącznik nr 3**,

oraz Uzasadnienie

§ 2

1. Zmianą planu objęto obszary, w obrębie których, tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi oznaczono np.: II ND 1 MN

II - oznaczenie kolejnego etapu zmian planu

ND - symbol miejscowości (Niedrzwica Duża)

1 - numer kolejny danego terenu w tej miejscowości

MN - funkcja terenu

W przypadku funkcji „łączonej” np. MN/U zasady realizacji poszczególnych funkcji określa tekst planu.

2. Dla terenów komunikacji podano klasyfikację i kategoryzację drogi np.:

KDL-G KD - symbol komunikacji drogowej

L - klasa drogi np. – lokalna

G - kategoria drogi (planowana) np. gminna

3. W oznaczeniach miejscowości zastosowano następujące symbole:

Kreżnica Jara KJ

Niedrzwica Duża ND




Strzeszkowice Duże SD

4. Oznaczenia graficzne na rysunku są obowiązującymi ustaleniami planu.

§ 3

1. Oznaczenia graficzne użyte w rysunkach planu:

OZNACZENIA:

	- GRANICA OPRACOWANIA
	- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
	- POSTULOWANY PODZIAŁ TERENÓW
	- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
	- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG NIEUCIĄŻLIWYCH
	- TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
	- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
KXL	- CIĄG PIESZO-JEZDNY

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 lub umieszczone na rysunku poza granicą opracowania mają charakter informacyjny i są jednolite z ustaleniami planu, który obowiązują na danym terenie sąsiednim.

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

	- SPŁYW WÓD POWIERZCHNIOWYCH
	- EKOLOGICZNY SYSTEM OBSZARÓW CHRONIONYCH
KR-(GP/S)	- DROGA KRAJOWA RUCHU PRZYSPIESZONEGO
KP(Z)	- DROGA ZBIORCZA - POWIATOWA
KG(L)	- DROGA LOKALNA - GMINNA
KG(D)	- DROGA DOJAZDOWA - GMINNA
KDX	- DROGA WEWNĘTRZNA

§ 4

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenie planu, o którym mowa w § 1 pkt 1 niniejszej uchwały,
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Niedrzwica Duża,
- 3) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunki planu na mapie w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr 1. do niniejszej uchwały,
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o przeznaczeniu podstawowym określonego rodzaju, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo - cyfrowym,
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które musi być zrealizowane na obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i stanowi nie mniej niż 55% powierzchni ogólnej zabudowy,
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym i uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i stanowią nie więcej niż 45 % powierzchni ogólnej zabudowy,
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą granicę sytuowania zabudowy na działce, tj. najmniejszą dopuszczalną odległość obiektów budowlanych od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, a w przypadku odległości od terenów dróg odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni (w tym dodatkowych jezdni umieszczonych w pasie drogowym); zasady ustalania odległości wysuniętych przed lico elewacji fragmentów budowli przyjmować należy zgodnie z przepisami szczególnymi
- 9) **dachu płaskim** -należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych wynosi od 0° do 15°,
- 10) **dachu wysokim** - należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych wynosi powyżej 15°,
- 11) **przekrycie dachowe** – zewnętrzna warstwa dachu, narażona na działanie warunków atmosferycznych.
- 12) **nośnik reklamowy** - należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego (np. tablicy), którego wiodącą funkcją jest prezentacja reklam,

- 13) reklamie** - należy przez to rozumieć grafikę umieszczaną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy, (reklamą nie jest pionowy znak drogowy oraz tablica gminnego systemu informacyjnego);
- 14) szyldzie** - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy - firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w przypadku osoby fizycznej - imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej.
- 15) wielkości powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć udział procentowy sumy powierzchni zabudowy (w znaczeniu przepisu szczególnego) budynków, które mogą być lokalizowane w granicach wydzielonego terenu – do jego powierzchni. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni obiektów pomocniczych (szklarnie, szopy, altany) oraz elementów zewnętrznych jak: schody, rampy, daszki, występy dachowe, a także obiektów małej architektury i funkcjonujących sezonowo,
- 16) terenie zabudowy usługowej - usługach** – należy przez to rozumieć teren na którym prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Działalności, w przypadku usług handlu usługi o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m².
- 17) usługach bytowych** - należy przez to rozumieć nieuciążliwe rodzaje usług, służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców (np. usługi fryzjerskie, fotograficzne, krawieckie, szewskie i inne usługi dla ludności) oraz służące potrzebom gospodarstw domowych, zaliczane do działalności usług rzemiosła (np. usługi naprawy sprzętu i wyposażenia domowego i inne formy usług w sposób oczywisty związane z obsługą mieszkańców),
- 18) modernizacji** – należy przez to rozumieć unowocześnienie poprzez wprowadzenie nowych technologii, materiałów, detali, a także uwspółcześnienie funkcjonalne.

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy interpretować w oparciu o definicje zawarte w branżowych przepisach szczególnych a w przypadku ich braku rozumieć zgodnie z ich słownikowym znaczeniem.

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

1. Zagospodarowanie i użytkowanie obszaru powinno odbywać się z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju, ochrony środowiska i z wykorzystaniem najlepszych dostępnych technologii.
2. Ustala się **zasady kształtowania zabudowy i sposoby zagospodarowania terenu:**
 - 1) poprzez określenie w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały:
 - a) maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy,
 - b) minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) maksymalnej wysokości zabudowy w metrach i kondygnacjach,
 - d) rodzaju i spadku dachu,
 - 2) dla istniejącej zabudowy niespełniającej ustaleń planu, w tym położonej poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, dopuszcza się remonty i przebudowy pod warunkiem zachowania dotychczasowych parametrów technicznych i formy zabudowy istniejących budynków;
 - 3) dla istniejącej zabudowy spełniającej ustalenia planu remonty, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy odbywać się muszą na warunkach określonych w niniejszym planie miejscowym;
 - 4) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych poza liniami zabudowy, jeżeli ich realizacja nie koliduje z zagospodarowaniem dopuszczonym planem, przy czym ustala się iż realizacja wiat garażowych lub magazynowych musi odbywać się w obszarze wyznaczonym liniami zabudowy;
 - 5) na całym obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej w sytuacjach gdy plan zaleca formę zabudowy „pierzewowej”, albo gdy na działce sąsiedniej istnieje budynek usytuowany również przy granicy, lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, w przypadku, gdy szerokość frontu działki budowlanej jest mniejsza niż 18 m,(z zachowaniem przepisów odrębnych);
 - 6) ustala się dla każdej działki budowlanej realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dojazdów, miejsc postojowych, miejsc na odpady oraz wiat, altan i obiektów małej architektury zgodnie z przepisami odrębnymi

oraz lokalizację urządzeń służących ochronie środowiska pod warunkiem, że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego.

7) dachy:

- a) na budynkach mieszkalnych obowiązują dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 30^0 do 45^0 przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
- b) na budynkach gospodarczych i garażowych jednokondygnacyjnych dopuszcza się dachy jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 45^0 , przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
- c) pokrycie dachów spadzistych zaleca się z dachówki ceramicznej, blachodachówki lub dachówki betonowej w naturalnym kolorze dachówki ceramicznej lub z innych materiałów w kolorach brązowym, szarym lub grafitowym.

Powyższe ustalenia nie obowiązują w przypadku, kiedy ustalenia szczegółowe dotyczące danego terenu zawarte w Rozdziale II mówią inaczej.

8) elewacje zewnętrzne:

- a) obowiązują tynki w kolorach: białym, odcieniach szarości, beżu, brązu, kremowego, lub innych nieagresywnych kolorach
- b) dopuszcza się stosowanie okładzin trwałych w całościowo projektowanych elewacjach za wyjątkiem blach trapezowych i falistych oraz paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe: ceramiczne, kamienne i imitujące kamień naturalny oraz elementy okładzin metalowych w naturalnym kolorze metalu, szklane w kolorach naturalnego szkła i drewniane w odcieniach brązu,

Powyższe ustalenia nie obowiązują w przypadku, kiedy ustalenia szczegółowe dotyczące danego terenu zawarte w Rozdziale II mówią inaczej.

9) Wszelkie planowane na terenie opracowania obiekty o wysokości równej i większej od 50,0m nad poziomem terenu podlegają przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszeniu przez Wojewódzki Sztab Wojskowy w Lublinie do Szefostwa Służby Ruchu lotniczego SzRP

§ 6

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

1. Plan nakazuje eliminowanie z zagospodarowania terenu objętego planem zjawisk, które wpływają ujemnie na stan środowiska i utrudniają lub pogarszają komfort życia ludzi, zgodnie z regulacjami Ustawy Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 (Dz. U. 2016 poz. 672 z późniejszymi zmianami)

2. W zakresie **ochrony wód powierzchniowych** :

- 1) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi,
- 2) podczyszczanie wód opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi realizować należy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) zakazuje się składowania odpadów w miejscach ich powstawania,
- 4) nakazuje się wywożenie systemem zorganizowanym wszystkich odpadów wytwarzanych w obszarze planu do miejsc wskazanych w Wojewódzkim Planie Gospodarki Odpadami,
- 5) nakazuje się zdjęcie wierzchnich warstw ziemi urodzajnej spełniającej standardy jakości zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi przed rozpoczęciem robót ziemnych i ich składowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. W zakresie **ochrony wód podziemnych**:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów biologicznie czynnych może nastąpić do ziemi w granicach poszczególnych działek budowlanych, przy czym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu musi być prowadzone bez pogarszania warunków wodno-gruntowych na gruntach sąsiednich,
 - 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu z terenów zabudowanych, dróg oraz parkingów może nastąpić przy zachowaniu warunków zawartych w przepisach szczególnych,
 - 3) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych klasy dojazdowej do rowów odwadniających realizowanych w liniach rozgraniczających tych dróg,
 - 4) w sytuacji braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych
 - 5) odprowadzenie wód opadowych z terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną może nastąpić do ziemi w granicach działki;
 - 6) plan wprowadza zakaz prowadzenia **prac niwelacyjnych** i nadsypywania terenu w sposób utrudniający odpływ wód opadowych, a także radykalnie zmieniających naturalnie uformowaną rzeźbę terenu. Wyjątek stanowią prace objęte zakresem inwestycji celu publicznego, lub takie, na które inwestor uzyskał pozwolenie na budowę łącznie z realizacją innego, zamiennego sposobu odwodnienia terenu.
- 4 Na obszarze objętym niniejszym opracowaniem **nie występują tereny szczególnego zagrożenia powodzią.**

5. W zakresie **ochrony przed hałasem** dla istniejącej zabudowy i zapewnienia właściwego standardu akustycznego dla nowopowstającej zabudowy:
- 1) nakazuje się przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, zaliczając objęte zmianą planu tereny odpowiednio jako:
 - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN,
 - pod zabudowę mieszkalno – usługową (MN/U, U/MN)
 - 2) w przypadku modernizacji i rozbudowy obiektów położonych poza wyznaczonymi liniami zabudowy plan ustala obowiązek zastosowania odpowiednich środków technicznych zgodnie z uregulowaniami przepisów szczególnych
6. Zakazuje się eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.
7. W **zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym**:
- a) nakazuje się utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz w miejscach przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - b) na terenie objętym planem miejscowym dopuszcza się lokalizację urządzeń radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radionadawczych tylko w powiązaniu z zabudową funkcji podstawowej lub uzupełniającej, przy czym maksymalna wysokość budowli technicznych nie może przekroczyć maksymalnej wysokości budynku, na którym jest realizowana.
8. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.
9. Na terenie objętym opracowaniem brak obszarów prawnie chronionych.
10. Strefy techniczne i ochrony sanitarnej:
- Nie wyznaczono na terenie objętym zmianami planu stref technicznych i ochrony sanitarnej
11. Ustala się, że w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 7

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO:

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

Na terenie objętym opracowaniem zmian planu część 2 nie występują obiekty wpisane do rejestru ani ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Występują natomiast stanowiska archeologiczne na terenie których obowiązują określone zasady postępowania:

1. Prace ziemne prowadzone w obrębie wyznaczonych stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru. Na badania te należy uzyskać pozwolenie Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
2. Planowane w obrębie stanowisk archeologicznych duże zamierzenia inwestycyjne m.in. związane z budową nowych budynków i inwestycji liniowych (drogi , sieci, melioracje, infrastruktura techniczna), którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenia naturalnego ukształtowania - wymagają wcześniejszego uzgodnienia w celu uzyskania zaleceń konserwatorskich dla przedmiotowej inwestycji.

W przypadku ujawnienia podczas nienadzorowanego archeologicznie prac ziemnych i budowlanych przedmiotów, które posiadają cechy zabytku archeologicznego (np. fragmenty naczyń glinianych, szklanych kafli, fragmenty konstrukcji murowanych, drewnianych, wyroby metalowe, znaleziska monetarne, materiały kostne będące pozostałością pochówków, itp.) osoby prowadzące roboty są zobowiązane do wstrzymania wszelkich prac mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryte zabytki, a także zabezpieczyć je oraz miejsce ich odkrycia i niezwłocznie zawiadomić Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy.

§ 8

ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH, OGRODZEŃ I REKLAM:

Na terenach objętych niniejszym opracowaniem zmian planu brak tzw. Przestrzeni publicznych. Są nimi natomiast tereny przyległych dróg. W granicach planu znajdują się jedynie ciągi pieszo jezdne i ciągi rowerowe.

1. Zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) ustala się realizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg, a od strony drogi krajowej poza terenem ograniczonym liniami rozgraniczającymi tę drogę,
- 2) zakazuje się wykonywania wypełnień ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych oraz blach i materiałów odpadowych.

2. Zasady umieszczania nośników reklamowych i szyldów:

- 1) zakazuje się realizacji wszelkich nośników reklamowych, reklam i szyldów reklamowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych,
- 2) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację nośników reklamowych i reklam według następujących zasad:
 - a) wyłącznie w obrębie nieruchomości, na których prowadzona jest reklamowana działalność gospodarcza lub produkty tej działalności, przy czym dla pojedynczej, zarejestrowanej działalności gospodarczej dopuszcza się realizację maksymalnie jednej reklamy,
 - b) wyłącznie w formie tablic (za wyjątkiem tablic świetlnych i podświetlanych) o powierzchni pojedynczej tablicy mierzonej po jej obrysie zewnętrznym nieprzekraczającej 2 m² umieszczanych na elewacjach zewnętrznych budynków lub na ogrodzeniach,
 - c) w formie ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych na elewacjach zewnętrznych budynków,
- 3) Sytuowanie reklam ustala się poza terenem ograniczonym liniami rozgraniczającymi dróg i w odległościach nie mniejszych, niż podane w przepisach szczególnych, a także poza obszarami oddziaływania istniejących skrzyżowań.

§ 9

ZASADY DOTYCZĄCE ODLEGŁOŚCI ZABUDOWY W STOSUNKU DO DRÓG

1. Na rysunkach planu ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż ciągów dróg. Dla dróg położonych poza obszarem opracowania przyjmować należy odległości linii zabudowy od krawężnika jezdni zgodnie z ustaleniami planu na obszarze którego są one położone, co uwzględniono na załącznikach graficznych do niniejszego opracowania.
2. Odległości określone powyżej nie dotyczą infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem dróg i innej, która może być realizowana na podstawie porozumień z zarządcami dróg. Minimalne odległości lokalizacji trwałych ogrodzeń działek przy drogach publicznych nie mogą przekroczyć linii rozgraniczających drogi ustalonych w planie,
3. Ustala się minimalne odległości ogrodzeń przy ogólnodostępnych drogach niepublicznych:
 - oznaczonych symbolem KXL – 3,0- 4 m od osi drogi,
 - pozostałych ciągów komunikacyjnych – 1 m od granicy ewidencyjnej drogi,

4. Sytuowanie ogrodzeń winno zapewniać w szczególności zachowanie widoczności i warunków bezpieczeństwa ruchu; w przypadku grodzenia działek w rejonie skrzyżowań realizacja ogrodzeń jest warunkowana pozytywną opinią zarządu drogi,

§10

ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

1. W przypadku podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej – 18m;
 - 3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej – 12m;
 - 4) minimalna szerokość frontu działki budowlanej dla zabudowy szeregowej – 8m;
 - 5) kąt nachylenia granic działki budowlanej do pasa drogowego, z którego następuje wjazd na działkę - od 70° do 90° .
2. Ustala się minimalną powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym:
 - 1) dopuszcza się łączenie istniejących działek oraz podział na nowe działki budowlane;
 - 2) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych nie spełniających warunków dotyczących minimalnej powierzchni działki, jeżeli zostały one wydzielone przed uchwaleniem planu lub w wyniku uchwalenia planu nastąpią dalsze wydzielania z nich terenu pod drogi publiczne lub ciągi piesze, przy czym realizowana zabudowa musi spełnić pozostałe warunki określone planu;
 - 3) dopuszcza się wydzielanie działek mniejszych niż określone planem pod urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, dojścia i dojazdy.
 - 4) każda działka budowlana winna posiadać:
 - a) dostęp do drogi publicznej,
 - b) możliwość realizowania miejsc parkingowych w ilości określonej w ustaleniach szczegółowych.

§ 11

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ TERENU.

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy obsługi komunikacyjnej:
 - 1) powiązania ponadlokalne w stosunku do obszaru planu zapewniają drogi publiczne klasy zbiorczej (KDZ),

2) drogi publiczne klasy lokalnej (KDL) i dojazdowej (KDD) stanowią system powiązań lokalnych obsługujących przyległe zagospodarowanie.

2. Na terenach, na których dopuszcza się zabudowę należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne – nie mniej niż 1 miejsca postojowe na 1 mieszkanie;
- 2) hotele – nie mniej niż 0,6 miejsca postojowego na 1 pokój;
- 3) pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 pokój;
- 4) motele – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 pokój;
- 5) domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych – nie mniej niż 0,9 miejsca postojowego na 10 łóżek;
- 6) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m² – nie mniej niż 32 miejsca postojowe na 1000 m² powierzchni sprzedaży;
- 7) restauracje, kawiarnie, bary – nie mniej niż 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;
- 8) biura, urzędy, banki, poczty – nie mniej niż 5 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej zajętej pod funkcję zasadniczą obiektu;
- 9) przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – nie mniej niż 2,5 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 10) rzemiosło usługowe – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 11) myjnie samochodowe – nie mniej niż 4 miejsca postojowe na 1 stanowisko do mycia;

Każdorazowo oraz w przypadkach nieokreślonych wyżej – ilość miejsc parkingowych dla samochodów należy dostosować do indywidualnych potrzeb związanych z realizacją konkretnej funkcji, na podstawie analizy rzeczywistych potrzeb w tym zakresie;

Dodatkowo minimum 5% miejsc parkingowych przewidzieć należy dla samochodów posiadających kartę parkingową.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY:

Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

- 1) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remonty, przebudowę lub rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
- 2) dla lokalizowania projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej ustala się rezerwy terenu w liniach rozgraniczających dróg publicznych, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w odległościach określonych w przepisach szczególnych; nie dotyczy to terenów rezerwowanych w liniach regulacyjnych pod rozbudowę drogi nr 19 gdzie nie dopuszcza się realizacji ciągów infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi
- 3) w przypadku braku możliwości lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się lokalizację niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej na terenach w obszarze planu pod warunkiem spełnienia wymogów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę na obszarze objętym planem z istniejących i projektowanych sieci komunalnego systemu wodociągowego gminy,
- 2) istniejące studnie lokalne wyłączane z czynnej eksploatacji adaptuje się na źródła awaryjne lub źródła do zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych,
- 3) ustala się, iż zaopatrzenie w wodę poszczególnych terenów objętych planem nastąpi poprzez rozbudowę sieci wodociągowej,
- 4) realizacja nowych, indywidualnych ujęć wód podziemnych dopuszczona jest jedynie w sytuacji braku dostępu do sieci wodociągowej (szczególnie północna część gminy),
- 5) dopuszcza się wykorzystanie istniejących indywidualnych lub lokalnych ujęć wody wyłącznie na potrzeby istniejących obiektów budowlanych;
- 6) ustala się, że gminna sieć wodociągowa będzie realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych;

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych ze wszystkich obiektów budowlanych w systemie rozdzielczym do gminnej sieci kanalizacyjnej,
- 2) do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych, lub do przydomowych oczyszczalni – jeżeli warunki terenowe na to pozwalają.

3. Odprowadzanie wód opadowych:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych ustala się docelowo siecią kanalizacji deszczowej do odbiornika ścieków deszczowych, a po ich retencjonowaniu i podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi do gruntu w ilości nie przekraczającej odpływu ze zlewni naturalnej. Do czasu realizacji ogólnospławnej sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się inne rozwiązania dla zagospodarowania wód opadowych.
- 2) dopuszcza się lokalizację pompowni w pasach istniejących i projektowanych dróg, (z wyjątkiem dróg krajowych),
- 3) w celu odprowadzenia nadmiaru wód opadowych i roztopowych wskazuje się wykorzystanie istniejących w obszarze objętym planem miejscowym rowów odwadniających,
- 4) dla terenów biologicznie czynnych ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych lub do ziemi poprzez infiltrację powierzchniową w granicach własnej nieruchomości, przy czym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi nie może odbywać się ze szkodą dla działek sąsiednich;
- 5) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych.

4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło i gaz:

- 1) ustala się zasilanie w energię cieplną ze zbiorowych lub indywidualnych źródeł dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją, z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej, gazu, oleju nisko siarkowego lub paliw stałych spalanych w piecach niskoemisyjnych,
- 2) ustala się podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia,
- 3) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło,

- 4) zaleca się wytwarzanie ciepła przy użyciu pomp ciepła oraz instalacji solarnej połączonej z kolektorami słonecznymi usytuowanymi na własnej działce budowlanej,
- 5) pas terenu zajęty pod strefy kontrolowane określone przez Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe może być uprawiany rolniczo lub ogrodniczo, przy czym przestrzegać należy zasady, aby drzewa i krzewy były sadzone min. 2,0 m od zewnętrznej ścianki gazociągu, a ponadto należy zagwarantować pas eksploatacyjny o szerokości 6,0 m (po 3,0 m od osi gazociągu) w którym nie należy prowadzić działalności mogącej mieć negatywny wpływ na integralność sieci gazowej wysokiego ciśnienia.
- 6) W strefach kontrolowanych zakazuje się : wznoszenia budynków, urządzania stałych składów i magazynów, sadzenia drzew oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii elektroenergetycznych lub z alternatywnych źródeł energii,
- 2) pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 5m oraz lokalizacji obiektów budowlanych, których maksymalna wysokość przekracza 5m;
- 3) do czasu skablowania istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych SN, obowiązuje strefa techniczna od osi linii po 7.5m po każdej stronie, w której nie dopuszcza się lokalizowania obiektów na stały pobyt ludzi;
- 4) ustala się, że nowe stacje transformatorowe będą realizowane jako obiekty wolnostojące wewnętrzne lub wbudowane w obiekty podstawowe;
- 5) ustala się zakaz realizowania nowych linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia, chyba, że jest to uzasadnione szczególnymi względami technicznymi,
- 6) usunięcie kolizji istniejących urządzeń elektroenergetycznych z planowanym zagospodarowaniem terenu odbywać się będzie kosztem i staraniem Inwestorów projektowanej zabudowy według odpowiedniego porozumienia lub umowy zawartej z właścicielem sieci,
- 7) elektroenergetyczne linie kablowe wraz ze złączami należy projektować w pasach technicznych o szerokości 1m. W pasach technicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną nie wolno sadzić drzew, budować obiektów oraz składować

materiałów. Teren powinien być stale dostępny dla służb eksploatacyjnych z możliwością dojazdu.

- 8) budowa elektroenergetycznych linii kablowych pod drogami jest dozwolona tylko w przypadkach ich skrzyżowań z tymi drogami.
- 9) elektroenergetyczne urządzenia liniowe należy przewidywać w pasach drogowych. Szerokość pasów technicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną w pasach drogowych winna umożliwiać usytuowanie ww. urządzeń w zgodności z obowiązującymi przepisami dotyczącymi budowy i eksploatacji dróg. Dopuszcza się budowę poza pasem drogowym przy zachowaniu pasa technicznego o szerokości min. 1m dla linii kablowych SN i NN oraz złączy kablowych NN. W pasach technicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną nie wolno sadzić drzew, budować obiektów oraz składować materiałów.
- 10) Dopuszcza się realizację stacji transformatorowych w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki przy ścianach stacji bez otworów drzwiowych, okiennych i wentylacyjnych.

Realizacja tych inwestycji powinna w zależności od potrzeb uwzględniać:

- a) strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie i użytkowaniu
- b) realizację inwestycji oraz prowadzenie prac remontowych i konserwacyjnych w oparciu o czyste i bezpieczne dla środowiska technologie,
- c) zastosowanie przy realizacji inwestycji nowoczesnych technologii,

6. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na terenie objętym planem z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej;
- 2) zabrania się lokalizowania na terenie objętym planem nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych;
- 3) zachowuje się istniejące napowietrzne linie telekomunikacyjne i ustala się obowiązek ich skablowania z chwilą przebudowy.
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejących urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych;
- 6) dopuszcza się instalację urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) nie przekraczania standardów ochrony środowiska przy lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne,

b) dopuszcza się lokalizowanie stacji telefonii komórkowej obsługiwanych przez różnych operatorów na jednej konstrukcji masztowej na istniejących lub projektowanych obiektach kubaturowych o wysokości nie przekraczającej wysokości obiektu, w powiązaniu, z którymi są realizowane.

7. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek wyposażenia nieruchomości w urządzenia i miejsca umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów, zgodnie z wymaganiami określonymi w regulaminie utrzymania porządku i czystości w gminie;
- 2) wywożenie systemem zorganizowanym wszystkich odpadów z obszaru objętego planem na wyznaczone dla potrzeb gminy tereny składowania, przeróbki lub spalania śmieci zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13

SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZEŃ I UŻYTKOWANIA TERENU.

1. Tereny objęte zmianą planu mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania ich zgodnego z planem.
2. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem:
 - 1/ obowiązuje dotychczasowy sposób użytkowania z zakazem rozbudowy istniejących obiektów o funkcji sprzecznej z przewidzianą planem;
 - 2/ dopuszcza się możliwość remontów istniejących obiektów w celu poprawy stanu technicznego obiektu;
 - 3/ dopuszcza się lokalizację obiektów nie związanych trwale z gruntem o charakterze przenośnym, z wyjątkiem przypadków określonych w ustaleniach planu

ROZDZIAŁ 2

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

dla wyszczególnionych funkcji terenu

§ 14

Dla terenów zabudowy jednorodzinnej oznaczonych symbolem **MN** ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU:

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

2. Dotyczy to terenów oznaczonych na rysunkach planu numerami:

- 1) Niedzwica Duża IIND-2MN, IIND-3MN

3. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - minimalnie 800 m² dla zabudowy wolnostojącej i 600 m² dla zabudowy bliźniaczej;
- 2) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,

4. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej,
- 2) dopuszcza się doinwestowanie poszczególnych zabudowanych budynkiem mieszkalnym, istniejących działek budowlanych o budynki garażowe i gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego.
- 3) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 9.
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0.6,
 - b) minimalny – 0.1.
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 30%,
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 30%,
- 7) maksymalna wysokość budynku:

- a) mieszkalnego – 9,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne przy czym II kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w dachu),
- b) maksymalna wysokość budynku garażowego, gospodarczego – 9,0 m (1 kondygnacja nadziemna),

8) Ustala się stosowanie dachów wysokich o spadku do 45° i symetrycznym nachyleniu połąci

5. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:

- 1) Dopuszcza się lokalizację na terenie działek usług nieuciążliwych dla obsługi mieszkańców pod warunkiem, iż nie będą przekraczały 30 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Nie dotyczy to inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
- 2) Dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, ale wysokość budynku nie może wówczas przekroczyć 2 kondygnacji lub 8,0 m

6. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych poprzez system istniejących i projektowanych dróg, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 11.,
- 2) obowiązują zasady obsługi terenów sieciami infrastruktury technicznej określone w § 12.

7. STAWKA PROCENTOWA.

Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 15

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonych symbolem MN/U ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU:

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG NIEUCIĄŻLIWYCH

2. Dotyczy to terenów oznaczonych na rysunkach planu numerami:

- 1) Strzeszkowice Duże IISD-1MN/U

3. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁĄDU PRZESTRZENNEGO:

- 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - minimalnie 800 m²;
 - 2) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego na działce budowlanej.
4. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące oraz usługi jako lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkalne lub jako wolnostojące budynki usługowe,
 - 2) w przypadku realizacji obiektów usługowych związanych z handlem detalicznym oraz gastronomią jako budynków wolnostojących, nakazuje się ich usytuowanie w pierwszej linii zabudowy od strony drogi publicznej,
 - 3) dopuszcza się doinwestowanie poszczególnych istniejących działek budowlanych o budynki garażowe i gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego,
 - 4) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 9.
 - 5) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0.8,
 - b) minimalny – 0.1,
 - 6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 50%,
 - 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 20%,
 - 8) maksymalna wysokość budynku:
 - a) mieszkalnego – 9,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne przy czym II kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w dachu),
 - b) garażowego, gospodarczego – 9,0 m (1 kondygnacja nadziemna),
 - c) usługowego - 10,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne).
 - 9) Ustala się stosowanie dachów wysokich o spadku do 45° i symetrycznym nachyleniu połaci
5. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:
- 1) Możliwość realizacji programu usługowego nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
 - 2) Dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, ale wysokość budynku nie może wówczas przekroczyć 2 kondygnacji i 8,0 m dla budynku mieszkalnego i 10,0m dla budynku usługowego

6. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych poprzez system istniejących i projektowanych dróg, zgodnie z rysunkiem planu i warunkami § 11.
- 2) obowiązują zasady obsługi terenów sieciami infrastruktury technicznej określone w § 12.

7. STAWKA PROCENTOWA.

Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 16

Dla terenów oznaczonych symbolem **RM** ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU:

TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

2. Dotyczy to terenów oznaczonych na rysunkach planu numerami:

- 1) Krężnica Jara IIKJ-1 RM; IKJ-2 RM;
- 2) Niedrzwica Duża IIND-1 RM,

3. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki zagrodowej - minimalnie 2 000m²;
- 2) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce zagrodowej,

4. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

- 1) budynki mieszkalne wolnostojące i zabudowa gospodarcza służąca produkcji rolnej
- 2) dopuszcza się doinwestowanie poszczególnych istniejących działek zagrodowych o brakujące elementy zagospodarowania (garaże, budynki gospodarcze),
- 3) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 9.
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0.4,
 - b) minimalny – 0.1.
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 40%,
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 20%,
- 7) maksymalna wysokość budynku:

- a) mieszkalnego – 9,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne przy czym przy czym II kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w dachu),
 - b) maksymalna wysokość budynku gospodarczego, garażowego – 12,0 m (1 kondygnacja nadziemna),
- 8) ustala się stosowanie dachów wysokich o spadku do 45° i symetrycznym nachyleniu połąci
5. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:
- 1) Dopuszcza się przekształcanie starych siedlisk rolniczych na zabudowę letniskową.
 - 2) Dopuszcza się lokalizowanie usług nieuciążliwych, służących obsłudze produkcji rolnej, wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych (pod warunkiem, iż nie będą przekraczały 30 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego) lub będą stanowiły parterową zabudowę towarzyszącą o powierzchni nie przekraczającej 45 % zabudowy gospodarczej służącej produkcji rolnej.
 - 3) Dopuszcza się stosowanie na obiektach gospodarczych dachów płaskich lub innych przy zachowaniu limitu wysokości obiektu
6. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek zagrodowych poprzez system istniejących i projektowanych dróg, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 11:
 - a) dojazd do terenów I KJ-2RM i IKJ-3RM – z ciągu pieszo jezdni IKJ-4KXL
 - b) dojazd do terenu IND-2RM – z dogi wewnętrznej IND-5KDW
 - 2) obowiązują zasady obsługi terenów sieciami infrastruktury technicznej określone w § 12 niniejszej Uchwały
7. STAWKA PROCENTOWA.
- Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 17

TERENY DRÓG :

1. PRZEZNACZENIE TERENU:

DROGI I URZĄDZENIA Z NIMI ZWIĄZANE, WYNIKAJĄCE Z POTRZEB TECHNICZNYCH , TRANSPORTOWYCH I INNYCH FUNKCJI DROGI.

- 1) Na terenach, o których mowa ust. 1 ustala się przebieg dróg oznaczonych w/g klas:
– ciągi pieszo – jezdne oznaczone **KXL**

Szerokość pasa drogowego przyjmuje się zgodnie z rysunkiem planu w skali 1:1 000.

- 2) Ustalone przebiegi i klasy dróg, o których mowa w ust. 1 i 2 oznacza się stosownie do zaliczonej kategorii.

2. Dotyczy to terenów oznaczonych na rysunkach planu:

- 1) CIĄGI PIESZO – JEZDNE KXL: IIND-4KXL,
IISM-1KXL

3. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:

1) Dopuszcza się:

- a) przejście przez teren sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi obszaru,
- b) realizację urządzeń komunikacyjnych związanych z eksploatacją dróg,
- c) wzbogacenie biologiczne w formie zadrzewień z uwzględnieniem warunków wynikających z potrzeb prowadzenia sieci uzbrojenia podziemnego.

Urządzenia i obiekty j.w. mogą być realizowane pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego.

2) Wyklucza się:

- a) realizację zagospodarowania kubaturowego z wyjątkiem elementów małej architektury oraz obiektów infrastruktury technicznej,
- b) lokalizowanie ogrodzeń wewnątrz linii rozgraniczających dróg których parametry ustalone są na rysunku planu oraz w niniejszym paragrafie.

3) Dla poszczególnych dróg określonych w ustępie 2 ustala się graniczne szerokości w liniach rozgraniczających: 6,0 m – 12,0 m

Podane szerokości w liniach rozgraniczających odnosić należy do lokalnych uwarunkowań terenowych i istniejącego zagospodarowania terenu oraz wielkości indywidualnie określonych na rysunkach planu, które uwzględniają istniejące zagospodarowanie terenu tj. rowy odwadniające, skarpy, zadrzewienia itp.

4) Ustalenia dotyczące minimalnych odległości linii zabudowy liczone od zewnętrznej krawędzi jezdni poszczególnych kategorii dróg (ulic) podano w §9.

Ustalone odległości mogą być zmniejszone :

- a) na terenach zainwestowanych, w przypadku rozbudowy i przebudowy istniejących budynków, mogą być one sytuowane w odległości od krawędzi jezdni nie mniejszej niż linia zabudowy wyznaczona przez obiekty trwałe i w dobrym stanie technicznym istniejące na sąsiednich działkach, jeżeli nie jest to sprzeczne z przepisami dotyczącymi dróg publicznych obowiązującymi w czasie wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę.
- b) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują przepisy szczególne tj. Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie oraz Ustawa z dnia 21 marca 1985 o drogach publicznych z późniejszymi zmianami.

4. STAWKA PROCENTOWA.

Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10% wzrostu wartości nieruchomości.

ROZDZIAŁ 3

USTALENIA KOŃCOWE

§ 18

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niedzwica Duża uchwalonego Uchwałą Nr X/77/03 Rady Gminy Niedzwica Duża z dnia 31 lipca 2003r. (ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 142 poz. 3110 z dnia 1 października 2003) oraz Zmiany Miejscowego planu zagospodarowania Gminy Niedzwica Duża – rejon turystyczno – wypoczynkowy Krężnica Jara zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Niedzwica Duża Nr XXXI/306/2002 z dnia 25 kwietnia 2002. (ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego nr 62 z dnia 17 czerwca 2002 r.).

§ 19

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Niedzwica Duża.

§ 20

Uchwała obowiązuje po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

**Przewodniczący Rady Gminy
Niedzwica Duża**

Załącznik Nr 2

do uchwały Nr / /
Rady Gminy Niedzwica Duża
z dnia / / 2016 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY NIEDRZWICA DUŻA
w sprawie uwag dotyczących sposobu zagospodarowania terenu,
wniesionych po wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu:
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY NIEDRZWICA DUŻA
Etap II część II**

W trakcie procedury formalno – prawnej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego j.w. miało miejsce jedno wyłożenie projektu do publicznego wglądu w dniach od 6 września 2017 do dnia 27 września 2017. Uwagi do planu przyjmowane były do 12 października 2017. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 18 września 2017.

W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi do opracowania.

**Przewodniczący Rady Gminy
Niedzwica Duża**

Załącznik nr 3
do uchwały Nr / /
Rady Gminy Niedrzwica Duża
z dnia / / 2016 r.

w sprawie uchwalenia
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY NIEDRZWICA DUŻA

Etap II część II

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie zagospodarowania
przestrzennego gminy Niedrzwica Duża inwestycji z zakresu infrastruktury
technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 17 pkt 5 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 t.j.) o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, rozstrzyga się zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (budowa dróg gminnych sąsiadujących z obszarem opracowania oraz uzbrojenia), należących do zadań własnych gminy będą pochodzić z budżetu gminy.

Realizacja inwestycji prowadzona będzie sukcesywnie w miarę możliwości finansowych gminy, przy zachowaniu zasady uwzględniającej interes publiczny oraz rachunek ekonomiczny liczony wielkością poniesionych nakładów na jednego mieszkańca, korzystającego z realizowanej inwestycji infrastrukturalnej. Ponadto przy realizacji zadań przewiduje się współdziałanie z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie gminy w celu optymalizacji wydatków

Przewodniczący Rady Gminy
Niedrzwica Duża

UZASADNIENIE
Do projektu uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego gminy Niedzwica Duża
ETAP II część II

Rada Gminy Niedzwica Duża podjęła uchwałę Nr XIX/123/08 z dnia 06 czerwca 2008 r. zmienioną Uchwałą Rady Gminy Niedzwica Duża Nr XXVIII/209/13 z dnia 19 lipca 2013 r., zmienioną następnie uchwałą Rady Gminy Niedzwica Duża Nr XVI/108/16 z dnia 26 kwietnia 2016, o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Niedzwica Duża zatwierdzonego Uchwałą Nr X/77/03 Rady Gminy Niedzwica Duża z dnia 31 lipca 2003r. ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 142 poz. 3110 z dnia 1 października 2003.

Na obszar objęty opracowaniem zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego składają się tereny położone w następujących wsiach:

Krężnica Jara	Załącznik nr 1.4.1. ; 1.4.2.;
Niedzwica Duża	Załącznik nr 1.7.1.; 1.7.2.;
Strzeszkowice Duże	Załącznik nr 1.14.1.;
Strzeszkowice Małe	Załącznik nr 1.15.1.

Zasadność zmiany planu

Zgodnie z Art. 32 ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na wniosek Wójta Gminy Niedzwica Duża, Rada Gminy Niedzwica Duża podjęła uchwałę o rozpoczęciu procedury zmian obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy. Jest to plan opracowany w roku 1981 w skali 1: 10 000 zmieniony kolejny raz w roku 2003. Ponieważ zarówno jego problematyka jak i treść ustaleń są dalekie od obecnych potrzeb zarówno gminy jak i właścicieli terenów, podjęte zostały prace planistyczne nad jego zmianami. W pierwszej kolejności, po dokonaniu analizy złożonych wniosków, przystąpiono do I Etapu jego zmian niezbędnych dla realizacji pilnej inwestycji gminnej. Obecnie trwają prace nad II Etapem zmian planu obejmującym

zakres nie naruszający ustaleń obowiązującego studium. Niniejsze opracowanie stanowi część II zmian planu obejmującą zakres nie naruszający ustaleń obowiązującego studium, ale wymagający zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze. Dodatkowym istotnym elementem wpływającym na zakres dokonywanych zmian jest dostępność map niezbędnych dla potrzeb opracowania planu, ponieważ nie cała gmina posiada pokrycie mapą podstawową.

W opracowaniu uwzględniono zgodnie z wymogami ustawowymi zagadnienia związane z:

1. Zachowaniem ładu przestrzennego – poprzez wprowadzenie zapisów planu ujednolicających sposób kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów dla poszczególnych funkcji na terenie całości gminy.
2. Poszanowaniem walorów krajobrazowych wskazanych do zachowania i ochrony zarówno w studium jak i innych opracowaniach stanowiących podstawę opracowania zmian planu. Tereny objęte zmianami planu położone są poza obszarami prawnie chronionymi, ale w zapisach planu zawarto warunki dotyczące ochrony istniejącego krajobrazu.
3. Wprowadzone zmiany planu skoordynowano z odpowiednim rozwojem infrastruktury technicznej na terenie gminy, co zagwarantuje racjonalne gospodarowanie zasobami środowiska naturalnego, a szczególnie wodami.
4. Tereny objęte opracowaniem położone są na obszarach gleb klas II i III co wymaga uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zaangażowanie dotychczasowych gruntów rolnych na cele nierolnicze. Decyzją z dnia 27 lipca 2017 r. nr CZ.tr.602.177.2017 Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi udzielił zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas III o łącznej powierzchni 1,7861 ha. Tereny dla których Minister odmówił udzielenia zgody zostały z opracowania wyłączone.
5. Na terenie opracowania zmian planu brak obiektów ochrony konserwatorskiej. W miejscowości Strzeszkowica Małe, na części objętego zmianą planu terenu zarejestrowane jest jedno stanowisko archeologiczne co uwzględniono w tekście i na rysunku zmiany planu.
6. Tereny objęte zmianami planu dostępne są komunikacyjnie z istniejących dróg i nie wymagają dodatkowych inwestycji drogowych ze strony gminy.

7. Tereny objęte zmianą planu stanowią działki prywatne. Własnością gminy i skarbu państwa są tereny sąsiadujących z nimi dróg.

Zasadność dokonania zmian obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Niedzwica Duża potwierdzona została Uchwałą Rady Gminy Niedzwica Duża w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych, Nr XIX/139/2016 z dnia 21 lipca 2016, którą Rada Gminy podjęła w wyniku przeprowadzonej zgodnie z Art. 32 pkt 1. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym analizy, dając tym samym podstawę do uchwalenia ETAPU II części II zmian miejscowego planu.

Zakres zmian

Zakres wprowadzanych zmian planu nie narusza ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niedzwica Duża zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Niedzwica Duża Nr XXXIII/201/17 z dnia 11 lipca 2017.

Zakres zmian ma na celu jak najracjonalniejsze wykorzystanie terenów budowlanych w gminie, a przede wszystkim już istniejących i projektowanych ciągów infrastruktury technicznej. Nowe tereny budowlane wyznaczono przede wszystkim jako kontynuację istniejących ciągów i zespołów zabudowy, lub jako uzupełnienie terenów już przewidzianych pod zagospodarowanie.

Wpływ zmian na budżet gminy

Biorąc pod uwagę opisany powyżej zakres zmian planu stwierdza się, że zmiany sposobu zagospodarowania na terenach działek prywatnych nie spowodują znacznego obciążenia budżetu gminy tym bardziej, że nie pociąga on za sobą potrzeby realizacji nowych ciągów dróg gminnych, a jedynie modernizację układu istniejącego. Nowe tereny budowlane zaprojektowano jako obsługiwane głównie ciągami pieszo – jezdnyimi należącymi do właścicieli obsługiwanych działek. Zaprojektowane tereny jako zgodne z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uwzględniane były w gminnych programach budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej.

Otwarcie nowych terenów budowlanych zarówno mieszkaniowych jak i w zakresie aktywności gospodarczej zwiększy wpływy do budżetu gminy z tytułu podatków.

Dodatkowy program usługowy to także nowe miejsca pracy , które powstaną bez dodatkowych nakładów ze strony gminy.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w planie i stanowiących zadania własne gminy przygotowane na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu – stanowi Załącznik nr 4 do uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Niedzwica Duża ETAP II część II.

Tok formalno - prawny

Tok formalno prawny opracowania II ETAPU część II zmian planu przeprowadzony został zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 poz. 1073 t.j.). Projekt zmian planu posiada wszystkie niezbędne uzgodnienia formalne. Odbyło się jedno wyłożenie projektu zmian planu do publicznego wglądu w dniach od 6 września 2017 do dnia 27 września 2017. Uwagi do planu przyjmowane były do 12 października 2017. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 18 września 2017. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi do opracowania

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Niedzwica Duża o sposobie rozpatrzenia ewentualnych uwag złożonych w trakcie całej procedury planistycznej do projektu zmian planu, stanowi załącznik nr 3 do uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Niedzwica Duża Etap II część II.

Projekt zmian planu spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy do uchwalenia

Wójt Gminy Niedzwica Duża