

UCHWAŁA NR LIII/284/22
RADY GMINY NIEDRZWICA DUŻA

z dnia 25 października 2022 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Niedrzwica Duża dla obszaru położonego pomiędzy ul. Spółdzielczą, ul. Sosnową i ul. Kolejową w miejscowości Niedrzwica Duża

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559, poz. 1005 i poz. 1079) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 i poz. 1846), w związku z uchwałą nr XXVII/149/20 Rady Gminy Niedrzwica Duża z dnia 29 grudnia 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Niedrzwica Duża dla obszaru położonego pomiędzy ul. Spółdzielczą, ul. Sosnową i ul. Kolejową w miejscowości Niedrzwica Duża, po stwierdzeniu że niniejsza zmiana planu jest zgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niedrzwica Duża zatwierdzonego uchwałą nr XXXIII/201/17 Rady Gminy Niedrzwica Duża z dnia 11 lipca 2017 r. oraz po stwierdzeniu że jest zgodna z ustaleniami uchwały nr XXVI/142/20 Rady Gminy Niedrzwica Duża z dnia 24 listopada 2020 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Niedrzwica Duża, Rada Gminy Niedrzwica Duża uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obręb geodezyjnego Niedrzwica Duża położonego pomiędzy ul. Spółdzielczą, ul. Sosnową i ul. Kolejową.

2. Obszar objęty zmianą planu obejmuje powierzchnię ok. 12,8 ha i jest położony w obrębie Niedrzwica Duża w tzw. dzielnicy przemysłowej w miejscowości Niedrzwica Duża.

3. Granice obszaru objętego zmianą planu, o którym mowa w ust. 1, zaznaczono na rysunku planu stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

4. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3,
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w formie elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4, obejmujące:
 - lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych,
 - atrybuty zawierające informacje o akcie,
 - część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

5. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym wskaźnik powierzchni zabudowy, wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, linie zabudowy, parametry zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) wysokość stawek procentowych służących naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu;
- 11) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

6. Na obszarze planu nie występują okoliczności, które uzasadniają ustalenie:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) ustaleń dotyczących obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 4) ustaleń dotyczących terenów rekreacyjno - wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 5) 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;
- 6) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- **planie** - należy przez to rozumieć niniejszą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach określonych w § 1 ust. 1 – 3 oraz przedstawiony na rysunku planu;
- **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym;
- **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych, przy czym powierzchnia zabudowy o przeznaczeniu podstawowym nie może być niższa niż 50% powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich obiektów na działce budowlanej;
- **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na danym terenie, przy czym powierzchnia zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym nie może być wyższa niż 40% powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich obiektów na działce budowlanej;
- **przeznaczeniu równorzędnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu uzupełniające przeznaczenie podstawowe w dowolnych proporcjach lub będące zamiennym sposobem zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych;

- **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych oraz niniejszej uchwały;
- **szerokości frontu działki** - należy przez to rozumieć wymiar granicy działki przylegającej do drogi publicznej lub ogólnodostępnej drogi wewnętrznej tj. odległość pomiędzy granicami działki mierzoną prostopadle do tych granic, w części przylegającej bezpośrednio do drogi publicznej;
- **szerokości frontu budynku** - należy przez to rozumieć wymiar elewacji frontowej skierowanej do frontu działki, a tym samym do dróg publicznych;
- **zapleczu działki** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która umożliwia obsługę logistyczną i komunikacyjną budynków, znajdującą się pomiędzy zapleczem budynku a granicą działki budowlanej;
- **zapleczu budynku** - należy przez to rozumieć elewację lub część elewacji budynku, która umożliwia obsługę logistyczną i komunikacyjną budynków;
- **zabudowie** - należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków o funkcji określonej niniejszym planem, przy czym zabudowy nie stanowią budowle, obiekty małej architektury oraz obiekty liniowe;
- **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez budynek lub budynki w stanie wykończonym, mierzoną po obrysie rzutu zewnętrznego pierwszej kondygnacji budynku lub budynków, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się: pochylni i schodów zewnętrznych, tarasów naziemnych, wykuszy i balkonów;
- **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek dopuszczalnej w ustaleniach szczegółowych powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej na poszczególnych terenach wyrażony w procentach, obliczany według wskaźników powierzchniowych i kubaturowych określonych w Polskiej Normie PN-ISO 9836:2015-12 z późn. zm.;
- **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych budynków znajdujących się na terenie objętym inwestycją do powierzchni terenu, obliczany według Polskiej Normy PN-ISO 9836:2015-12 z późn. zm.;
- **powierzchni użytkowej budynku** - należy przez to rozumieć część powierzchni netto budynku lub lokalu, która odpowiada celom zgodnym z przeznaczeniem i funkcją budynku, obliczany według wskaźników powierzchniowych i kubaturowych określonych w Polskiej Normie PN-ISO 9836:2015-12 z późn. zm.;
- **pełnej kondygnacji** - należy przez to rozumieć kondygnację, która ma niezmienną wysokość na całej powierzchni od posadzki do sufitu i stanowi powtarzalną kondygnację budynku;
- **niepełnej kondygnacji** - należy przez to rozumieć najwyższą kondygnację budynku, której powierzchnia użytkowa jest ograniczona względem pozostałych kondygnacji budynku tj. poddasze lub kondygnacje wycofane od głównych linii elewacji budynku o minimum 2 m (w tym kondygnacje loftowe), przy czym maksymalna powierzchnia całkowita kondygnacji niepełnej może wynosić 60% względem kondygnacji powtarzalnych;
- **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych wynosi poniżej 15°;
- **dachu spadowym** - należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych wynosi powyżej 15°;
- **elewacji frontowej budynku** - należy przez to rozumieć ścianę osłonową lub konstrukcyjną wraz ze wszystkimi występującymi na niej elementami i detalami wykończenia, będącą elewacją eksponowaną budynku zwróconą w kierunku frontu działki;
- **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie zabudowy;

- **maksymalnej wysokości budynku** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wysokość budynku mierzoną od istniejącego poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do gzymsu, attyki lub najwyższego położonego punktu elewacji, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni, dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- **usługach** - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, prowadzoną na terenie, w obiektach wolnostojących lub w lokalach użytkowych wbudowanych, z wykluczeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000 m²;
- **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu potrzeb ludności, niezaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodujące przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący usługi posiada tytuł prawny;
- **osi funkcjonalno - kompozycyjnej** - należy przez to rozumieć oś wyznaczoną na osi symetrii odcinka terenu drogi publicznej wyznaczającą obszary intensyfikacji zabudowy i koncentracji funkcji usługowych;
- **aktywnej pierzei** - należy przez to rozumieć fragmenty elewacji budynków zlokalizowane w kondygnacjach parterów od frontu budynków wzdłuż wyznaczonej osi funkcjonalno - kompozycyjnej, zapewniające:
 - bezpośrednie powiązanie frontowych elewacji budynków i lokali z ciągami komunikacji pieszej i rowerowej zapewniające dostępność i funkcjonalność,
 - projektowanie wejść do budynków i lokali z poziomu terenu, przy czym maksymalna wysokość poziomu posadzki względem poziomu terenu przy wejściu do budynku od frontu nie może przekraczać 0,4 m,
 - usytuowanie wejść, okien i witryn na elewacji frontowej, z dostosowaniem do zapotrzebowania funkcji budynku;
- **powierzchni terenu biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć powierzchnię, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225),
- **aktywnej powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć powierzchnię roślinną, nie zastępowaną żwirem lub innymi substytutami bez funkcji wchłaniania zanieczyszczeń, o funkcji absorbującej wodę oraz redukującej nagrzewanie powierzchni;
- **inwestycji** - należy przez to rozumieć budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę albo remont obiektu budowlanego, zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, a także zmianę zagospodarowania terenu;
- **modernizacji** - należy przez to rozumieć odnowę, unowocześnienie, trwałe ulepszenie i dostosowanie do bieżących standardów, podwyższenie jakości, wydajności, parametrów obiektu budowlanego lub obiektu infrastruktury technicznej;
- **adaptacji** - należy przez to rozumieć zmianę dotychczasowego przeznaczenia i przystosowanie do nowych funkcji budynku z uwzględnieniem działań tj. modernizacja, rozbudowa, przebudowa lub nadbudowa;
- **urządzeniach infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody i urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe telekomunikacyjne i tym podobne, z wyłączeniem przyłączy do obiektów budowlanych;
- **urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiących wyposażenia terenu;
- **zieleni towarzyszącej** - należy przez to rozumieć zieleni realizowaną na działce budowlanej w ramach inwestycji, która stanowi teren zieleni o funkcjach ekologicznych oraz estetycznych;
- **retencji wód opadowych** - należy przez to rozumieć zapewnienie systemu odwodnienia terenu i zagospodarowania wód opadowych z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami poprzez gromadzenie wód opadowych w zbiornikach wodnych i gruncie w celu regulowania obiegu wody w otoczeniu oraz przeciwdziałania skutkom suszy i powodzi, przy czym należy uwzględnić wzrastające potrzeby wynikające z adaptacji do zmian klimatu;

- **zrównoważonej mobilności** - należy przez to rozumieć harmonijne łączenie, uzupełnianie i usprawnianie form przemieszczania się pieszo, rowerem, komunikacją miejską oraz kolejową;
- **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji i organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami oznaczonymi graficznie na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerycznym zgodnie z § 4 ust. 1;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) oś kompozycyjno – funkcjonalna;
- 6) lokalizacja szpalerów drzew i buforów zieleni wysokiej.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem literowym oraz przyporządkowanym numerem terenu:

- 1) **KDZ-P** → symbol oznaczenia terenu klasy drogi zbiorczej i kategorii drogi powiatowej;
- 2) **ZP** → symbol oznaczenia terenu zieleni urządzonej;
- 3) **ZPW** → symbol oznaczenia terenu zieleni urządzonej wysokiej;
- 4) **KP/KOP/ZPW** → symbol oznaczenia terenu komunikacji pieszo-rowerowej lub parkingu lub zieleni urządzonej wysokiej;
- 5) **U/PP** → symbol oznaczenia terenu usług lub produkcji przemysłowej;
- 6) **U/PP/PS** → symbol oznaczenia terenu usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;
- 7) **PP/PS** → symbol oznaczenia terenu produkcji przemysłowej lub składów i magazynów.

2. Ustala się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDZ-P, jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, oraz wykonywaniem robót budowlanych, obiektów i urządzeń transportu publicznego; budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem U/PP oraz U/PP/PS, w ramach funkcji usług, ustala się lokalizację usług biurowych i administracyjnych, usług handlu, usług rzemiosła oraz usług gastronomii, z dopuszczeniem innych usług nieuciążliwych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

4. Na całym obszarze planu, w ramach ustalonego przeznaczenia poszczególnych terenów, dopuszcza się realizację zieleni towarzyszącej, dojazdów i miejsc postojowych, obiektów i urządzeń budowlanych służących obsłudze budynków, w tym infrastruktury technicznej, według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów.

5. Nie ustala się terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

6. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zgodnych z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania terenu ustalonymi w planie.

§ 5. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązujące na całym obszarze planu:

- 1) Określa się strukturę przestrzenną obszaru planu między innymi poprzez:
 - a) wyznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę,
 - b) wyznaczenie terenów zieleni urządzonej,

- c) wyznaczenie terenów dróg publicznych,
 - d) określenie zasad i wskaźników zagospodarowania dla poszczególnych terenów.
- 2) Ustala się, zasady organizacji i hierarchizacji struktury urbanistycznej oraz rozmieszczenia przestrzennego funkcji terenu poprzez:
- a) wyznaczenie osi funkcjonalno - kompozycyjnej wzdłuż odcinka ul. Spółdzielczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 KDZ-P, łączącej obszar planu z ul. Kolejową, z centrum Nierzwicy Dużej oraz z obszarami mieszkaniowymi i rolnymi, która koncentruje funkcje usługowe o wyższych parametrach zabudowy;
 - b) kształtowanie pasma usług pomiędzy drogami publicznymi a terenami produkcji przemysłowej, składów i magazynów, jako funkcji integrujących obszar produkcyjny z sąsiedztwem i minimalizujący konflikty przestrzenne, jako element ograniczający hałas i zanieczyszczenia, oraz jako element ochrony widokowej;
 - c) organizację struktury urbanistycznej poprzez intensyfikację zabudowy w pierwszej linii zabudowy wzdłuż dróg publicznych, a w szczególności wzdłuż osi funkcjonalno - kompozycyjnej oraz koncentrację usług nieuciążliwych t.j. usług biur i administracji, usługi handlu, usług rzemiosła i usług gastronomi z dopuszczeniem innych usług nieuciążliwych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
 - d) zapewnienie dostępności zabudowy zlokalizowanej przy głównej osi funkcjonalno – kompozycyjnej od frontu działek budowlanych t.j. projektowanie aktywnych pierzei nowo projektowanej zabudowy.
- 3) Ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, na terenach położonych wzdłuż drogi zbiorczej ul. Spółdzielczej, oznaczonych na rysunku planu jako 1 U/PP, 1 U/PP/PS i 2 U/PP/PS, tereny intensyfikacji zabudowy, według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów usług.
- 4) Wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony drogi publicznej - ul. Spółdzielczej, oznaczonej na rysunku planu symbolami 1 KDZ-P i 2 KDZ-P oraz drogi publicznej ul. Sosnowej przylegającej do obszaru objętego planem.
- 5) Dopuszcza się zachowanie, remont i przebudowę istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, lecz zakazuje się ich rozbudowy i nadbudowy poza wyznaczone linie zabudowy.
- 6) Ustala się, że wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy nie odnoszą się do:
- a) okapów i gzymsów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 2,0 m;
 - b) wykuszy, balkonów, zadaszeń, stanowiących maksimum 30 % szerokości elewacji i wystających poza obrys budynku nie więcej niż 2,0 m, przy czym wymienione elementy nie mogą znajdować się na kondygnacji parteru zwiększając powierzchnię zabudowy na poziomie przyziemia;
 - c) schodów zewnętrznych, tarasów w przyziemiu budynku, wejść i wjazdów do budynków oraz parkingów podziemnych, pochylni, podestów, ramp przy wejściach do budynków wystających poza obrys budynku nie więcej niż 3,0 m;
 - d) podziemnych części budynków oraz innych budowli podziemnych, które nie wystają ponad poziom terenu, przy czym wymienione elementy nie mogą przekroczyć linii rozgraniczających terenu.
- 7) Nakazuje się projektowanie ramp, schodów, wjazdów do parkingów podziemnych i pochylni w sposób nie ograniczający dostępności zabudowy oraz nie dominujący aktywnych pierzei budynków, nie przesłaniający elewacji oraz nie zaburzający czytelności linii zabudowy, przy czym wymienione element nie mogą przekroczyć 25 % długości frontu budynków.
- 8) Nakazuje się zastosowanie zasad projektowania uniwersalnego w projektowaniu przestrzeni komunikacji, terenów zieleni oraz budynków, oraz projektowanie wszystkich elementów zagospodarowania jako zintegrowanej, dostępnej i komfortowej przestrzeni zapewniającej funkcjonalną obsługę dla wszystkich użytkowników.

- 9) Ustala się, na całym obszarze planu, a w szczególności na terenach komunikacji, obowiązek zapewnienia rozwiązań projektowych zapewniających funkcjonalność, ergonomię oraz bezpieczeństwo pieszych, rowerzystów oraz innych form mikromobilności.
- 10) Ustala się zasady projektowania pokrycia dachów według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów.
- 11) Ustala się zasady projektowania kolorystyki budynków według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 6.1. Określa się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:

- a) ustala się minimalny udział procentowy aktywnej powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- b) wokół obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, wyznacza się pasy zieleni niskiej i wysokiej oznaczone symbolami ZPW i KP/KOP/ZPW jako bufor zieleni izolującej obszar przemysłowy od terenów sąsiadujących o innym przeznaczeniu oraz od dróg publicznych;
- c) pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu terenu, zgodnie z rysunkiem planu, wyznacza się rejony lokalizacji szpalerów drzew izolujących zabudowę usługową od potencjalnych uciążliwości terenów produkcji przemysłowej, składów i magazynów, przy czym szpalery nie są obowiązujące w przypadku realizacji zabudowy o tej samej funkcji;
- d) nakazuje się zachowanie, uzupełnienie lub nasadzenie rzędów drzew zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, przy czym w przypadku kolizji pojedynczych drzew z infrastrukturą techniczną, komunikacyjną lub zagospodarowaniem terenu szczegółowa lokalizacja drzew, może podlegać przesunięciom lub częściowym ograniczeniom;
- e) ustala się, dla terenów zabudowy, stosowanie zieleni towarzyszącej jako nieodłączny element zagospodarowania działki, w celu izolacji budynków, dróg wewnętrznych oraz działek ewidencyjnych zielenią niską i wysoką przed uciążliwościami - w celu absorpcji zanieczyszczeń i hałasów, ograniczenia nagrzewania nawierzchni utwardzonych i elewacji budynków oraz ochrony krajobrazu i wartości kulturowych wsi, przy czym dostosowanie do potrzeb następuje indywidualnie na etapie projektu architektoniczno-budowlanego;
- f) dopuszcza się, dla terenów dróg publicznych: zachowanie, uzupełnienie lub nasadzenie szpalerów drzew; wprowadzenie wzdłuż jezdni pasów zieleni niskiej, w szczególności żywopłotów, grup krzewów, bylin i innych;

2) w zakresie ochrony wód podziemnych:(ze względu na położenie obszaru w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 Niecka lubelska – Lublin, zgodnie z przepisami odrębnymi)

- a) obowiązek realizacji gospodarki wodno-ściekowej zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- b) zakaz lokalizacji składowisk odpadów niebezpiecznych;
- c) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód podziemnych oraz powierzchniowych;
- d) zakaz gromadzenia ścieków w nieszczelnych szambach i dołach chłonnych;
- e) stosowanie nawierzchni nieprzepuszczalnych w miejscach gromadzenia odpadów;

3) w zakresie zagospodarowania wód opadowych:

- a) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;

- c) na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę oraz na terenach zieleni i komunikacji, rekomenduje się efektywne odprowadzanie wód opadowych z zastosowaniem rozwiązań projektowych tj. rowy odwadniające, doły chłonne, ogrody deszczowe i inne, z uwzględnieniem bieżących i przyszłych potrzeb adaptacji obszarów zurbanizowanych do zmian klimatu;
 - d) zakazuje się lokalizowania obiektów, których oddziaływanie może negatywnie wpłynąć na stan jakości wód podziemnych;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem:
- a) ustala się kształtowanie układu urbanistycznego oraz zieleni wysokiej w sposób redukujący skutki zanieczyszczeń związanych z hałasem i drganiami według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
 - b) dla nowej i modernizowanej zabudowy posiadającej pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, zlokalizowanej w pierwszej linii zabudowy wzdłuż dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDZ-P i 2 KDZ-P oraz przy terenach kolejowych, nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe standardy akustyczne dla budynków, poprzez zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, redukujących skutki zanieczyszczeń związanych z hałasem i drganiami;
- 5) w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza:
- a) zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
 - b) rekomenduje się minimalizację zanieczyszczeń ze źródeł ciepła oraz transportu i stosowanie odnawialnych źródeł energii, które nie wpływają negatywnie na jakość powietrza;
 - c) rekomenduje się zapewnienie infrastruktury komunikacyjnej dostępnej i bezpiecznej w użytkowaniu dla form zrównoważonej mobilności, w szczególności dla komunikacji pieszej i rowerowej oraz innych form ograniczających emisję spalin.

§ 7. 1. Określa się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się parametry zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 4) ustala się minimalny udział procentowy aktywnej powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 5) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 6) wyznacza się strefę aktywnych pierzei zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 8. 1. Określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się łączenie istniejących działek oraz podział na nowe działki budowlane;
- 3) przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych należy zapewnić dostępność do infrastruktury technicznej;
- 4) w przypadku scalenia i podziału nieruchomości lub połączenia i ponownego podziału obowiązują następujące ustalenia:

- a) minimalna powierzchnia działek wydzielanych dla: •zabudowy usługowej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 U/PP, 1 U/PP/PS i 2 U/PP/PS wynosi 900 m², przy czym w przypadkach uzasadnionych specyfiką działalności usługowej o mniejszej skali np. handel, gastronomia, lokalna przedsiębiorczość, rzemiosło etc., która stanowi uzupełnienie funkcjonalne obszaru usługowo – przemysłowego, minimalna powierzchnia wynosi 250 m²; •zabudowy przemysłowej oraz składów i magazynów na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 U/PP, 1 U/PP/PS, 2 U/PP/PS i 1 PP/PS wynosi 2000 m², przy czym w przypadkach uzasadnionych specyfiką produkcji dopuszcza się minimalną powierzchnię 1000 m²;
- b) nakazuje się, na terenach usług oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 U/PP, 1 U/PP/PS i 2 U/PP/PS, wytyczanie przebiegu granic nowo wydzielanych działek pod kątem 90° do wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy z tolerancją do 10° odchylenia;
- c) nie określa się minimalnych szerokości frontu nowo wydzielanych działek - parametry należy dostosować do potrzeb realizacji funkcji.

§ 9. 1. Określa się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy:

- 1) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 2) ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo terenów kolejowych, wzdłuż granicy terenów kolejowych, wydzielono pasmo terenu o szerokości 15,0 m o odrębnym przeznaczeniu terenu, oznaczone symbolem 1 ZPW – tereny zieleni urządzonej wysokiej, dla którego w § 15 pkt 1 ust. 4 ustalono szczegółowe zasady zagospodarowania, w tym zakaz zabudowy;
- 3) na terenach przyległych bezpośrednio do linii kolejowej, w zakresie sytuowania budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, w celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, obowiązują wymagania wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) zakazuje się sytuowania budowli i budynków w odległości mniejszej niż 10,0 m od granicy obszaru kolejowego, a odległość od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20,0 m, przy czym nakazuje się zachowanie norm dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku w sąsiedztwie linii kolejowych;
 - b) zakazuje się wykonywania robót ziemnych w odległości mniejszej niż 4,0 m od granicy obszaru kolejowego, przy czym dopuszcza się wykonywania robót ziemnych związanych z budową, utrzymaniem, remontem i modernizacją linii kolejowej;
 - c) nakazuje się uzgadnianie robót ziemnych wykonywanych w odległości od 4,0 do 20,0 m od granicy obszaru kolejowego z zarządcą infrastruktury;
 - d) nakazuje się sytuowanie drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowych w odległości nie mniejszej niż 6 m od:
 - dolnej krawędzi nasypu,
 - górnej krawędzi przekopu,
 - zewnętrznej krawędzi rowów bocznych,
 - skrajnej szyny.

§ 10. 1. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się linie rozgraniczające wyznaczające granice pasa drogowego terenów dróg publicznych oraz klasyfikację układu drogowego i zasady obsługi komunikacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) ustala się podstawowy układ komunikacji kołowej powiązany z układem zewnętrznym, obejmujący drogi publiczne o klasie zbiorczej (Z):
 - 1 KDZ-P – ul. Spółdzielcza (odcinek 1 – oś kompozycyjno - funkcjonalna),
 - 2 KDZ-P - ul. Spółdzielcza (odcinek 2);

- 3) nie wyznacza się terenów dróg wewnętrznych, przy czym dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę, służących wewnętrznej obsłudze komunikacyjnej z dostosowaniem do potrzeb obsługi układu zabudowy;
- 4) nakazuje się zapewnienie dojazdów spełniających wymagania dla dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) przy projektowaniu i budowie skrzyżowań linii kolejowych oraz bocznic kolejowych z drogami publicznymi i drogami wewnętrznymi należy stosować przepisy odrębne;
- 6) ustala się prowadzenie ruchu rowerowego w terenach dróg publicznych układu podstawowego w formie wyznaczonych ścieżek rowerowych, wydzielonych pasów jezdni lub ciągów pieszo - - rowerowych;
- 7) rekomenduje się realizację chodników dla pieszych odseparowanych od jezdni na terenach dróg publicznych z uwzględnieniem dojść do wejść do budynków i lokali usługowych;
- 8) dopuszcza się prowadzenie tras komunikacji autobusowej na terenach dróg publicznych układu podstawowego;
- 9) ustala się realizację miejsc postojowych w obrębie działek budowlanych w ilości wynikającej z następujących wskaźników parkingowych dla nowych oraz modernizowanych obiektów (rozbudowywanych, nadbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania):
 - a) dla samochodów osobowych:
 - dla biur i administracji – nie mniej niż 10 miejsc i nie więcej niż 30 miejsc na każde 1000 m² powierzchni użytkowej, w tym minimum 5 % miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - dla handlu i pozostałych usług – nie mniej niż 15 miejsc i nie więcej niż 30 miejsc na każde 1000 m² powierzchni użytkowej, w tym minimum 5 % miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - dla produkcji przemysłowej, składów i magazynów – nie ustala się t.j. należy realizować miejsca postojowe z dostosowaniem do potrzeb obsługi zabudowy oraz ilości zatrudnianych pracowników, przy czym należy zapewnić minimum 10 miejsc na każdy obiekt produkcyjny, w tym minimum 10 % miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - b) dla zaopatrzenia i obsługi wynikającej z funkcji zabudowy - ilość należy dostosować do potrzeb realizacji funkcji;
 - c) dla rowerów:
 - dla usług i handlu, biur i administracji oraz dla handlu i pozostałych usług – nie mniej niż 10 miejsc na każde 1000 m² powierzchni użytkowej, lecz minimalnie 4 miejsca;
- 10) dopuszcza się lokalizowanie ogólnodostępnych miejsc do parkowania w terenach dróg publicznych oraz na terenie oznaczonym symbolem 1 KP/KOP/ZPW, przewidzianym do lokalizacji miejsc postojowych na zasadach ustaleń szczegółowych;
- 11) na całym obszarze planu dopuszcza się realizację stojaków dla rowerów.

§ 11. 1. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się zachowanie, użytkowanie oraz modernizację istniejącej infrastruktury technicznej, której przebieg i parametry są zgodne z przepisami odrębnymi, a także jej remonty, przebudowę lub rozbudowę, w powiązaniu z układem zewnętrznym istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się, że przewody oraz inne obiekty liniowe infrastruktury technicznej, o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi, należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- 3) dopuszcza się możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w pasach drogowych, przy czym, jeśli teren dróg publicznych nie umożliwi zlokalizowania infrastruktury technicznej, dopuszcza się jej lokalizację w liniach rozgraniczających terenów zieleni oznaczonych symbolami 1 ZPW i 1 KP/KOP/ZPW, w sposób nie dominujący i nie kolidujący z zielenią wysoką, funkcjonalnym zagospodarowaniem poziomu przyziemia oraz nie wpływający negatywnie na systemy korzeniowe zieleni;

- 4) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania z istniejącymi urządzeniami infrastruktury technicznej, dopuszcza się zmianę przebiegu tych urządzeń na bezkolizyjne, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) ustala się zaopatrzenie w wodę, w tym do celów gaśniczych, z istniejącej oraz z nowo realizowanej sieci wodociągowej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) zakazuje się realizacji indywidualnych ujęć wód podziemnych, za wyjątkiem ujęć na potrzeby punktów czerpalnych, w tym studni awaryjnych i do celów przeciwpożarowych;
 - c) nakazuje się zapewnienie wody do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:
- a) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych ze wszystkich obiektów budowlanych w systemie rozdzielczym do gminnej sieci kanalizacyjnej;
 - b) do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych do indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych;
 - c) ustala się zagospodarowanie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
 - zakazuje się wprowadzania ścieków przemysłowych do środowiska w sposób niezorganizowany, w tym odprowadzania do ziemi, z uwzględnieniem wyjątków dopuszczonych w przepisach odrębnych;
 - zakazuje się odprowadzania ścieków przemysłowych do kanalizacji deszczowej;
 - nakazuje się zagospodarowanie ścieków przemysłowych z zapewnieniem ochrony wód przed zanieczyszczeniem;
 - w zależności od składu odprowadzanych ścieków przemysłowych nakazuje dostosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych i technologii tj. separatory, budowa oczyszczalni lub podczyszczalni ścieków etc., oraz uzyskanie wymaganych zgód zarządców sieci kanalizacyjnej i pozwoleń wodnoprawnych;
- 7) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
- a) dla projektowanych obiektów budowlanych nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób dotychczasowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zieleni ulicznej do ziemi lub nowo realizowanej sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, przy czym parametry terenów zieleni na rysunku planu przewidują możliwość realizacji rozwiązań małej retencji określonych w § 6, ust. 3;
 - d) nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych i roztopowych na tereny działek sąsiednich;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) planując rozbudowę infrastruktury gazowej nakazuje się zachowanie stref kontrolowanych dla istniejących gazociągów zgodnie z istniejącymi przepisami;
 - b) w strefach kontrolowanych istniejących gazociągów:
 - dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych;
 - zakazuje się budowy budynków, realizacji stałych składów i magazynów, sadzenia drzew i krzewów oraz podejmowania działalności zagrażających trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;
 - c) ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej oraz z nowo realizowanych przewodów i urządzeń sieci gazowej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

- d) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracyjnych;
 - e) dopuszcza się wykorzystanie gazu do celów technologicznych zgodnie z wymaganiami tych procesów i przepisami odrębnymi.
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) dopuszcza się zaopatrzenie w indywidualne źródła ciepła, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z urządzeń zasilanych paliwem gazowym z sieci lub zbiorników;
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej oraz z nowo realizowanych przewodów i urządzeń sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej przez odnawialne źródła energii, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - c) lokalizację elektroenergetycznych linii kablowych wraz ze złączami należy przewidywać w zarezerwowanych pasach technologicznych o szerokości min. 1 m, przy czym w pasach technologicznych należy zapewnić stały dostęp dla służb eksploatacyjnych, tym samym zakazuje się sadzenia drzew i krzewów, budowy obiektów oraz składowania materiałów;
 - d) pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 5 m oraz lokalizacji obiektów budowlanych, których maksymalna wysokość przekracza 5 m;
 - e) do czasu skablowania istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych SN, obowiązuje strefa techniczna od osi linii po 7.5 m po każdej stronie, w której nie dopuszcza się lokalizowania obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, przy czym przebieg sieci oznaczono orientacyjnie;
 - f) ze względu na możliwe przekształcenia istniejącej sieci elektroenergetycznej nakazuje się weryfikację aktualnego przebiegu sieci i precyzyjnego usytuowania sieci na podstawie systemów informacji przestrzennej, aktualnych map do celów projektowych oraz wizji terenowej;
 - g) ustala się, że nowe stacje transformatorowe będą realizowane jako obiekty wolnostojące wewnętrzne, wbudowane w obiekty podstawowe, przy czym należy spełnić wymogi techniczne oraz zapewnić dostęp od drogi i możliwością dojazdu sprzętu ciężkiego;
 - h) ustala się zakaz realizowania nowych linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia, chyba, że jest to uzasadnione szczególnymi względami technicznymi;
 - i) 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.
- 11) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:
- a) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na obszarze objętym planem z istniejącej sieci telekomunikacyjnej oraz z nowo realizowanych przewodów i urządzeń sieci telekomunikacyjnej;
 - b) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z kablowej sieci telekomunikacyjnej lub z sieci radiowej za pośrednictwem zewnętrznych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej;
 - c) dopuszcza się instalację urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, przy zachowaniu warunków:
 - nie przekraczania standardów ochrony środowiska przy lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne;

- lokalizowania 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;
- braku powodowania zakłóceń lub negatywnego oddziaływania na urządzenia radiołączności kolejowej lub urządzeń sterowania ruchem kolejowym;

12) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne, w tym dotyczące zasad segregacji.

§ 12. 1. Określa się sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) Do czasu realizacji zagospodarowania na poszczególnych terenach i działkach zgodnego z przeznaczeniem ustalonym w planie, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, dopuszcza się użytkowanie terenów w sposób dotychczasowy.

§ 13. 1. Określa się stawki procentowe służące naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych 1 KDZ-P i 2 KDZ-P – 5 %
- 2) dla terenu zabudowy 1 U/PP – 30 %
- 3) dla terenu zabudowy 1 U/PP/PS – 30 %
- 4) dla terenu zabudowy 2 U/PP/PS – 20 %
- 5) dla terenu zabudowy 1 PP/PS – 10 %
- 6) dla terenów zieleni oraz funkcji towarzyszących 1 ZP, 2 ZP, 1 ZPW, 1 KP/KOP/ZPW – 5 %

Rozdział 2.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW Na terenach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych poszczególnymi symbolami na rysunku planu określa się następujące warunki zagospodarowania:

§ 14. Drogi publiczne klasy zbiorczej - KDZ-P

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 KDZ-P**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne klasy zbiorczej o kategorii dróg powiatowych;
- 2) określa się parametry terenu drogi publicznej klasy zbiorczej – powiatowej oznaczonej na rysunku planu jako 1 KDZ-P o szerokości 20,0 m w liniach rozgraniczających przeznaczenie terenu;
- 3) wzdłuż terenu 1 KDZ-P wyznacza się oś funkcjonalno – kompozycyjną wskazującą strefę intensyfikacji zabudowy i koncentracji funkcji usługowych;
- 4) na terenach przylegających do drogi publicznej klasy zbiorczej – powiatowej, oznaczonej na rysunku planu jako 1 KDZ-P, wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się realizacji zabudowy kubaturowej;
 - b) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w pasie drogi publicznej;
 - c) dopuszcza się realizację przystanków komunikacji zbiorowej;
 - d) dopuszcza się przebieg ścieżek rowerowych i chodników komunikacji pieszej w pasie drogowym pod warunkiem spełnienia wymogów technicznych;
 - e) dopuszcza się realizację urządzeń komunikacyjnych związanych z eksploatacją dróg;
 - f) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej;
 - g) dopuszcza się realizację zjazdów obsługujących tereny objęte planem;

- h) rekomenduje się zachowanie w pasie drogowym aktywnej powierzchni biologicznie czynnej o powierzchni minimalnej 20 % neutralizującej powstające zanieczyszczenia komunikacyjne i absorbującej wody opadowe i roztopowe;
- i) rekomenduje się realizację w pasie drogowym zieleni niskiej i wysokiej;
- j) rekomenduje się realizację infrastruktury pieszej i rowerowej w sposób zapewniający dostępność przylegających terenów zieleni urządzonej, działek budowlanych oraz obszarów sąsiednich.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 KDZ-P**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne klasy zbiorczej o kategorii dróg powiatowych;
- 2) określa się parametry terenu drogi publicznej klasy zbiorczej – powiatowej oznaczonej na rysunku planu jako 2 KDZ-P o szerokości 20,0 m w liniach rozgraniczających przeznaczenie terenu;
- 3) na terenach przylegających do drogi publicznej klasy zbiorczej – powiatowej oznaczonej na rysunku planu jako 2 KDZ-P, wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym odległość zabudowy od krawędzi jezdni nie może być mniejsza niż 8,0 m, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się realizacji zabudowy kubaturowej;
 - b) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w pasie drogi publicznej;
 - c) dopuszcza się realizację przystanków komunikacji zbiorowej;
 - d) dopuszcza się przebieg ścieżek rowerowych i chodników komunikacji pieszej w pasie drogowym pod warunkiem spełnienia wymogów technicznych;
 - e) dopuszcza się realizację urządzeń komunikacyjnych związanych z eksploatacją dróg;
 - f) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej;
 - g) dopuszcza się realizację zjazdów obsługujących tereny objęte planem;
 - h) rekomenduje się zachowanie w pasie drogowym aktywnej powierzchni biologicznie czynnej o powierzchni minimalnej 20 %;
 - i) rekomenduje się realizację w pasie drogowym zieleni niskiej i wysokiej;
 - j) rekomenduje się realizację infrastruktury pieszej i rowerowej w sposób zapewniający dostępność przylegających terenów zieleni urządzonej, działek budowlanych oraz obszarów sąsiednich.

§ 15. Tereny zieleni urządzonej wysokiej – ZPW

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 ZPW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona wysoka;
- 2) nakazuje się realizację aktywnej powierzchni biologicznie czynnej na powierzchni minimum 70%;
- 3) nakazuje się nasadzenia zieleni niskiej i wysokiej w formie buforu izolacyjnego t.j. minimum podwójnego szpaleru drzew oraz zieleni niskiej uzupełniającej, osłaniającego tereny produkcji przemysłowej, składów i magazynów od terenów kolejowych oraz terenów zabudowy mieszkaniowej, a także zapewniającego ochronę widoku oraz ochronę przed hałasem i zanieczyszczeniami powietrza, przy czym:
 - a) zakazuje się sytuowania drzew i krzewów w odległościach mniejszych niż 6,0 m od osi skrajnego toru linii kolejowej oraz 6 m od dolnej krawędzi nasypu, górnej krawędzi przekopu lub od zewnętrznej krawędzi rowów bocznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) nakazuje się zapewnienie warunków widoczności pojazdów i przejść zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) nakazuje się stosowanie drzew i krzewów zimozielonych zapewniając funkcjonalność oraz ochronę ekologiczną i widokową obszaru objętego planem w cyklu rocznym;
- 4) zakazuje się realizacji zabudowy kubaturowej;

- 5) dopuszcza się realizację ciągów pieszych i rowerowych lub pieszo - rowerowych zapewniających komunikację wzdłuż obszaru przemysłowego;
- 6) dopuszcza się realizację przeprowadzenia przez teren bocznic kolejowej służącej obsłudze terenów produkcji przemysłowej, składów i magazynów, przy czym w miejscu przebiegu przez ciągi piesze i rowerowe należy zastosować rozwiązania projektowe zapewniające bezpieczne przejścia nie stwarzające zagrożenia dla użytkowników;
- 7) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, w tym oświetlenia.

§ 16. tereny komunikacji pieszo-rowerowej lub parkingu lub zieleni urządzonej wysokiej – KP/KOP/ZPW

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 KP/KOP/ZPW**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zieleń urządzona wysoka;
- 2) dopełniające przeznaczenie terenu:
 - a) tereny komunikacji pieszo – rowerowej;
 - b) tereny parkingu, przy czym powierzchnia parkingów nie może być wyższa niż 40 % powierzchni terenu;
- 3) wskaźnik aktywnej powierzchni biologicznie czynnej o minimalnej powierzchni 60 %;
- 4) pozostawienie istniejącego szpaleru drzew według oznaczenia na rysunku planu;
- 5) nakazuje się nasadzenia zieleni niskiej i wysokiej w formie szpaleru drzew według oznaczenia na rysunku planu, przy czym drzewa i krzewy:
 - a) muszą zapewniać warunki widoczności pojazdów i przejść zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) obejmują rośliny zimozielone zapewniając funkcjonalność oraz ochronę ekologiczną i widokową w cyklu rocznym;
- 6) nakazuje się zapewnienie dostępności pieszej wzdłuż terenu oraz realizację bezpośrednich dojazdów do budynków i pojedynczych lokali usługowych od frontu działek;
- 7) dopuszcza się realizację zjazdów z drogi publicznej na tereny przeznaczone pod zabudowę, przy czym zakazuje się realizacji dróg serwisowych wzdłuż terenu;
- 8) dopuszcza się realizację miejsc postojowych:
 - a) w układzie równoległym lub prostopadłym do krawędzi jezdni, przy czym lokalizacja i układ miejsc postojowych nie mogą zaburzać ciągłości terenu zieleni i szpaleru drzew, układu chodników i wejść do budynków, ani dominować podstawowego przeznaczenia terenu;
 - b) w odległości minimalnej 3 m od oznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 9) rekomenduje się realizację miejsc postojowych obsługiwanych od strony terenu drogi publicznej;
- 10) rekomenduje się realizację zieleni niskiej;
- 11) rekomenduje się realizację elementów retencji wód opadowych i roztopowych, w tym rowów odwadniających, dołów chłonnych i ogrodów deszczowych;
- 12) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych w formie ciągów pieszo - rowerowych lub wydzielonych ścieżek rowerowych;
- 13) dopuszcza się realizację małej architektury tj. ławek, koszy na odpady, oświetlenia, stojaków rowerowych itp. oraz obiektów;
- 14) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury tj. kioski, usługi małej gastronomii oraz wiaty.

§ 17. Tereny zieleni urządzonej – ZP

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona – stanowi teren zieleni towarzyszącej dla terenu 1 U/PP o wyższym wskaźniku intensywności i parametrach zabudowy;

- 2) wskaźnik aktywnej powierzchni biologicznie czynnej o minimalnej powierzchni 60 %;
- 3) nakazuje się realizację przestrzeni zapewniającej dostępność i funkcjonalność dla pieszych i rowerzystów;
- 4) nakazuje się realizację zieleni niskiej i wysokiej;
- 5) nakazuje się realizację elementów małej architektury, w tym miejsc siedzących, oświetlenia i elementów towarzyszących;
- 6) zakazuje się realizacji dróg i wjazdów, miejsc postojowych oraz obsługi kołowej budynków.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleni urządzona - stanowi teren zieleni towarzyszącej dla terenu 1 U/PP o wyższym wskaźniku intensywności i parametrach zabudowy; 1 U/PP
- 2) wskaźnik aktywnej powierzchni biologicznie czynnej o minimalnej powierzchni 60 %;
- 3) nakazuje się realizację przestrzeni zapewniającej dostępność i funkcjonalność dla pieszych i rowerzystów;
- 4) nakazuje się realizację zieleni niskiej i wysokiej;
- 5) nakazuje się realizację elementów małej architektury, w tym miejsc siedzących, oświetlenia i elementów towarzyszących;
- 6) zakazuje się realizacji dróg i wjazdów, miejsc postojowych oraz obsługi kołowej budynków.

§ 18. Tereny usług lub produkcji przemysłowej – U/PP

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 U/PP**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: usługi biur i administracji, handlu lub rzemiosła i gastronomii, przy czym powierzchnia zabudowy usługowej nie może być niższa niż 50 % powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich obiektów na działce budowlanej;
- 2) równorzędne przeznaczenie terenu: produkcja przemysłowa, przy czym powierzchnia zabudowy produkcji przemysłowej nie może być wyższa niż 50 % powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich obiektów na działce budowlanej;
- 3) w ramach funkcji usług dopuszcza się realizację innych usług nieuciążliwych, nie wymienionych w § 18 ust. 1.1, w ilości nie przekraczającej 20 % powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich obiektów na działce budowlanej;
- 4) zakazuje się realizacji usług handlu wielkopowierzchniowego o powierzchni powyżej 2000 m² oraz składów i magazynów;
- 5) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy od frontu terenu 1 U/PP w odległości minimum 2,0 m od linii rozgraniczającej przeznaczenie terenu przylegającej do terenu 1 KP/KOP/ZPW oraz minimum 10,0 m od linii rozgraniczającej przylegającej do terenu 1 KDZ-P zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się zasady projektowania zabudowy:
 - a) nakazuje się lokalizację głównych wejść do budynków usługowych na kondygnacji parteru od frontu działki tj. od strony ul. Spółdzielczej;
 - b) nakazuje się zapewnienie dostępności zabudowy usługowej dla wszystkich użytkowników, w tym dla osób niepełnosprawnych oraz wózków;
 - c) zakazuje się lokalizacji pochylni dla samochodów tj. wjazdów do parkingów podziemnych i naziemnych na wzdłuż szerokości frontu budynku tj. od strony ul. Spółdzielczej, przy czym dopuszcza się lokalizację punktowych wjazdów lub przejazdów;
 - d) dla zabudowy usługowej zlokalizowanej w pierwszej linii zabudowy nakazuje się projektowanie aktywnej pierzei na kondygnacji parteru od frontu działki tj. od strony ul. Spółdzielczej poprzez usytuowanie wejść do budynków, okien i przeszkleń z proporcją otworów na elewacji parteru minimum 40%;
 - e) zakazuje się realizacji ślepych ścian oraz zapleczy obsługujących budynki od frontu działki;

- f) w przypadku realizacji zabudowy usługowej o wysokości wyższej niż 2 kondygnacje nakazuje się stosowanie wysokiej jakości materiałów elewacyjnych, współgrających z otaczającym krajobrazem, wzmacniających tożsamość kulturową i wzmacniające lokalny charakter zabudowy tj. cegła, kamień naturalny, drewno;
- g) rekomenduje się ergonomiczne usytuowanie i obsługę budynków zapewniające funkcjonalność i dostępność oraz minimalizujące udział powierzchni utwardzonych oraz logistykę w obrębie działki;
- h) kolorystyka i materiały elewacyjne:
- nakazuje się stosowanie materiałów elewacyjnych wyłącznie w naturalnych, stonowanych kolorach bazujących na naturalnych materiałach oraz kolorystyce wpisujących się w krajobraz lokalnej architektury wsi tj. cegła, drewno, kamień, stal itp.;
 - zakazuje się stosowania materiałów i kolorystyki elewacji zaburzających estetykę, krajobraz kulturowy oraz tożsamość wsi t.j. kolorów jaskrawych, dominujących oraz kontrastujących z tradycyjną zabudową wsi;
- 7) dopuszczalne parametry zabudowy:
- a) usytuowanie budynków równoległe do linii rozgraniczających drogę oraz frontowej granicy działki;
- b) maksymalna liczba pełnych kondygnacji nadziemnych – 3 kondygnacje;
- c) dla budynków usługowych dopuszcza się realizację jednej dodatkowej kondygnacji niepełnej w formie:
- poddasza z dachem spadowym;
 - innej niepełnej kondygnacji lub loftu, przy czym maksymalna powierzchnia ogólna kondygnacji wynosi do 60 % powierzchni kondygnacji powtarzalnych i jest wycofana od płaszczyzny elewacji budynku o minimum 2,0 m;
- d) maksymalna wysokość pełnych kondygnacji budynku – 12,5 m;
- e) maksymalna wysokość wszystkich kondygnacji budynku – 16,0 m;
- f) wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;
- g) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 40 %;
- h) zasady projektowania geometrii dachów:
- dopuszcza się realizację dachów spadowych oraz dachów płaskich;
 - dopuszcza się stosowanie zielonych dachów;
 - dopuszcza się montaż paneli fotowoltaicznych na dachach budynków, przy czym należy komponować projektowane panele w architekturę budynku;
 - nakazuje się stosowanie matowych materiałów pokrycia dachowego współgrających z kolorystyką budynku;
- 8) zasady projektowania miejsc postojowych:
- a) dopuszcza się realizację miejsc postojowych podziemnych i naziemnych;
- b) zakazuje się realizacji miejsc postojowych naziemnych od frontu budynku, tym samym należy sytuować miejsca postojowe od zaplecza lub z bocznych stron działki;
- c) rekomenduje się projektowanie zielonych parkingów tj. miejsc postojowych oraz przestrzeni manewrowych, z zastosowaniem powierzchni przepuszczalnych, półprzepuszczalnych oraz zieleni, zwiększających zdolność absorpcji wód i zapobiegających nagrzewaniu się nawierzchni;
- d) rekomenduje się lokalizację stojaków i parkingów rowerowych przy wejściach do budynków;
- 9) zasady projektowania zieleni:
- a) wskaźnik minimalnej aktywnej powierzchni biologicznie czynnej – 30 %;

- b) nakazuje się zapewnienie efektywnej retencji wód opadowych odprowadzanych z budynków oraz powierzchni utwardzonych w obrębie działki poprzez zastosowanie rozwiązań projektowych m.in. aktywna powierzchnia biologicznie czynna, doły chłonne, ogrody deszczowe, zielone dachy oraz inne rozwiązania zapobiegające zalewaniu terenu przy nawalnych deszczach;
- c) rekomenduje się nasadzenia zieleni niskiej i wysokiej izolującej zabudowę usługową od zabudowy produkcji przemysłowej, składów i magazynów.

§ 19. Tereny usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów – U/PP/PS

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 U/PP/PS**, ustala się:

- 1) równorzędne przeznaczenie terenu: usługi biur i administracji, handlu, rzemiosła i gastronomii, oraz produkcja przemysłowa, składy i magazyny, przy czym zabudowa usługowa musi stanowić minimum 30 % całej zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację innych usług nieuciążliwych, nie wymienionych w § 19 ust. 1.1;
- 3) zakazuje się realizacji usług handlu wielkopowierzchniowego o powierzchni powyżej 2000 m²;
- 4) zakazuje się lokalizacji składów i obsługi magazynów na szerokości frontu budynków usytuowanych w pierwszej linii zabudowy, tym samym rekomenduje się lokalizację składów i obsługę magazynów od zapleczy działek ograniczając uciążliwości wynikające z ich obsługi tj. hałas, zanieczyszczenia;
- 5) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy od frontu terenu 1 U/PP/PS w odległościach:
 - a) minimum 2 m od linii rozgraniczającej przeznaczenie terenu przylegającej do terenu 1 KP/KOP/ZPW oraz minimum 10 m od linii rozgraniczającej przylegającej do terenu 1 KDZ-P;
 - b) minimum 6 m od linii rozgraniczającej przeznaczenie terenu przylegającej do terenu 2 KDZ-P, przy czym odległość zabudowy od krawędzi jezdni nie może być mniejsza niż 8 m, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się zasady projektowania zabudowy:
 - a) nakazuje się lokalizację głównych wejść do budynków usługowych na kondygnacji parteru od frontu działki tj. od strony ul. Spółdzielczej;
 - b) nakazuje się zapewnienie dostępności zabudowy usługowej dla wszystkich użytkowników, w tym dla osób niepełnosprawnych oraz wózków;
 - c) zakazuje się lokalizacji pochylni dla samochodów tj. wjazdów do parkingów podziemnych i naziemnych na wzdłuż szerokości frontu budynku tj. od strony ul. Spółdzielczej, przy czym dopuszcza się lokalizację punktowych wjazdów lub przejazdów;
 - d) dla zabudowy usługowej zlokalizowanej w pierwszej linii zabudowy nakazuje się projektowanie aktywnej pierzei na kondygnacji parteru od frontu działki tj. od strony ul. Spółdzielczej poprzez usytuowanie wejść do budynków, okien i przeszkleń z proporcją otworów na elewacji parteru minimum 40%;
 - e) zakazuje się realizacji ślepych ścian oraz zapleczy obsługujących budynki od frontu działki tj. od strony ul. Spółdzielczej;
 - f) w przypadku realizacji zabudowy usługowej o wysokości wyższej niż 2 kondygnacje nakazuje się stosowanie wysokiej jakości materiałów elewacyjnych, współgrających z otaczającym krajobrazem, wzmacniających tożsamość kulturową i wzmacniające lokalny charakter zabudowy tj. cegła, kamień naturalny, drewno;
 - g) rekomenduje się ergonomiczne usytuowanie i obsługę budynków zapewniające funkcjonalność i dostępność oraz minimalizujące udział powierzchni utwardzonych oraz logistykę w obrębie działki;
 - h) kolorystyka i materiały elewacyjne:
 - nakazuje się stosowanie materiałów elewacyjnych wyłącznie w naturalnych, stonowanych kolorach bazujących na naturalnych materiałach oraz kolorystyce wpisujące się w krajobraz lokalnej architektury wsi tj. cegła, drewno, kamień, stal itp.;

- zakazuje się stosowania materiałów i kolorystyki elewacji zaburzających estetykę, krajobraz kulturowy oraz tożsamość wsi t.j. kolorów jaskrawych, dominujących oraz kontrastujących z tradycyjną zabudową wsi;

7) dopuszczalne parametry zabudowy:

- usytuowanie budynków równoległe do linii rozgraniczających drogę oraz frontowej granicy działki;
- maksymalna liczba pełnych kondygnacji nadziemnych – 2 kondygnacje;
- dla budynków usługowych dopuszcza się realizację jednej dodatkowej kondygnacji niepełnej w formie:
 - poddasza z dachem spadowym;
 - innej niepełnej kondygnacji lub loftu, przy czym maksymalna powierzchnia ogólna kondygnacji wynosi do 60 % powierzchni kondygnacji powtarzalnych i jest wycofana od płaszczyzny elewacji budynku o minimum 2,0 m;
- maksymalna wysokość pełnych kondygnacji budynku – 10,0 m;
- maksymalna wysokość wszystkich kondygnacji budynku – 13,0 m;
- wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0;
- wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 40 %;
- zasady projektowania geometrii dachów:
 - dopuszcza się realizację dachów spadowych oraz dachów płaskich;
 - dopuszcza się stosowanie zielonych dachów;
 - dopuszcza się montaż paneli fotowoltaicznych na dachach budynków, przy czym należy komponować projektowane panele w architekturę budynku;
 - nakazuje się stosowanie matowych materiałów pokrycia dachowego współgrających z kolorystyką budynku;

8) zasady projektowania miejsc postojowych:

- dopuszcza się realizację miejsc postojowych podziemnych i naziemnych;
- zakazuje się realizacji miejsc postojowych naziemnych od frontu budynku, tym samym należy sytuować miejsca postojowe od zaplecza lub z bocznych stron działki;
- rekomenduje się projektowanie zielonych parkingów tj. miejsc postojowych oraz przestrzeni manewrowych, z zastosowaniem powierzchni przepuszczalnych, półprzepuszczalnych oraz zieleni, zwiększających zdolność absorpcji wód i zapobiegających nagrzewaniu się nawierzchni;
- rekomenduje się lokalizację stojaków i parkingów rowerowych przy wejściach do budynków;

9) zasady projektowania zieleni:

- wskaźnik minimalnej aktywnej powierzchni biologicznie czynnej – 30 %;
- nakazuje się zapewnienie efektywnej retencji wód opadowych odprowadzanych z budynków oraz powierzchni utwardzonych w obrębie działki poprzez zastosowanie rozwiązań projektowych m.in. aktywna powierzchnia biologicznie czynna, doły chłonne, ogrody deszczowe, zielone dachy oraz inne rozwiązania zapobiegające zalewaniu terenu przy nawałnych deszczach;
- rekomenduje się nasadzenia zieleni niskiej i wysokiej izolującej zabudowę usługową od zabudowy produkcji przemysłowej, składów i magazynów;

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 U/PP/PS**, ustala się:

- równorzędne przeznaczenie terenu: usługi biur i administracji, usługi handlu, usługi rzemiosła, usługi gastronomii i inne usługi nieuciążliwe, lub produkcja przemysłowa lub składy i magazyny;
- zakazuje się realizacji usług handlu wielkopowierzchniowego o powierzchni powyżej 2000 m²;

- 3) rekomenduje się lokalizację składów i magazynów od zapleczy działek ograniczając uciążliwości wynikające z ich obsługi tj. hałas, zanieczyszczenia;
- 4) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy od frontu terenu 2 U/PP/PS w odległościach:
- a) minimum 6,00 m od linii rozgraniczającej przeznaczenie terenu przylegającej do terenu 2 KDZ-P, przy czym odległość zabudowy od krawędzi jezdni nie może być mniejsza niż 8 m, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) minimum 6,00 m od linii rozgraniczającej przeznaczenie terenu przylegającej do granicy obszaru planu od strony drogi gminnej ul. Sosnowej, przy czym odległość zabudowy od krawędzi jezdni nie może być mniejsza niż 6 m, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady projektowania zabudowy:
- a) nakazuje się zapewnienie dostępności zabudowy usługowej dla wszystkich użytkowników, w tym dla osób niepełnosprawnych oraz wózków;
 - b) rekomenduje się ergonomiczne usytuowanie i obsługę budynków zapewniające funkcjonalność i dostępność oraz minimalizujące udział powierzchni utwardzonych oraz logistykę w obrębie działki;
 - c) kolorystyka i materiały elewacyjne:
 - nakazuje się stosowanie materiałów elewacyjnych wyłącznie w naturalnych, stonowanych kolorach bazujących na naturalnych materiałach oraz kolorystyce wpisujące się w krajobraz lokalnej architektury wsi tj. cegła, drewno, kamień, stal itp.;
 - zakazuje się stosowania materiałów i kolorystyki elewacji zaburzających estetykę, krajobraz kulturowy oraz tożsamość wsi tj. kolorów jaskrawych, dominujących oraz kontrastujących z tradycyjną zabudową wsi;
- 6) dopuszczalne parametry zabudowy:
- a) usytuowanie budynków równoległe do linii rozgraniczających drogę oraz frontowej granicy działki;
 - b) maksymalna liczba pełnych kondygnacji nadziemnych – 2 kondygnacje;
 - c) dopuszcza się realizację dodatkowej kondygnacji niepełnej dla budynków usługowych w formie poddasza, niepełnej kondygnacji lub loftu, przy czym 3-cia kondygnacja budynku o maksymalnej powierzchni ogólnej do 60% powierzchni kondygnacji powtarzalnych, wycofana od płaszczyzny elewacji budynku minimum 2,0 m;
 - d) maksymalna wysokość pełnych kondygnacji budynku – 10,0 m;
 - e) maksymalna wysokość wszystkich kondygnacji budynku – 13,0 m;
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
 - g) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 50 %;
 - h) geometria dachów:
 - dopuszcza się realizację dachów spadowych oraz dachów płaskich;
 - dopuszcza się stosowanie zielonych dachów;
 - dopuszcza się montaż paneli fotowoltaicznych na dachach budynków, przy czym należy komponować projektowane panele w architekturę budynku;
 - nakazuje się stosowanie matowych materiałów pokrycia dachowego współgrających z kolorystyką budynku;
- 7) zasady projektowania miejsc postojowych:
- a) dopuszcza się realizację miejsc postojowych podziemnych i naziemnych;
 - b) rekomenduje się projektowanie zielonych parkingów tj. miejsc postojowych oraz przestrzeni manewrowych, z zastosowaniem powierzchni przepuszczalnych, półprzepuszczalnych oraz zieleni, zwiększających zdolność absorpcji wód i zapobiegających nagrzewaniu się nawierzchni;

- c) rekomenduje się lokalizację stojaków i parkingów rowerowych przy wejściach do budynków;
- 8) zasady projektowania zieleni:
- a) wskaźnik minimalnej aktywnej powierzchni biologicznie czynnej – 20 %;
 - b) nakazuje się zapewnienie efektywnej retencji wód opadowych odprowadzanych z budynków oraz powierzchni utwardzonych w obrębie działki poprzez zastosowanie rozwiązań projektowych m.in. aktywna powierzchnia biologicznie czynna, doły chłonne, ogrody deszczowe, zielone dachy oraz inne rozwiązania zapobiegające zalewaniu terenu przy nawalnych deszczach.

§ 20. Tereny produkcji przemysłowej lub składów i magazynów – PP/PS

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 PP/PS**, ustala się:

- 1) równorzędne przeznaczenie terenu: produkcja przemysłowa lub składy i magazyny;
- 2) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy od frontu terenu 1 PP/PS w odległości minimum 6,00 m od linii rozgraniczającej przeznaczenie terenu przylegającej do granicy obszaru planu od strony drogi gminnej ul. Sosnowej, przy czym odległość zabudowy od krawędzi jezdni nie może być mniejsza niż 6 m, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczalne parametry zabudowy:
 - a) maksymalna liczba wszystkich kondygnacji nadziemnych – 2 kondygnacje;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego gzymsu, okapu lub atyki – 10 m, przy czym dopuszcza się punktowe przewyższenia budynków wynikające z potrzeb obsługi maszyn produkcyjnych – do 16 m;
 - c) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 50 %;
 - d) dopuszcza się realizację dachów spadowych oraz dachów płaskich;
- 4) funkcjonalne usytuowanie i obsługa budynków minimalizujące powierzchnie utwardzone;
- 5) zasady projektowania zieleni:
 - a) wskaźnik minimalnej aktywnej powierzchni biologicznie czynnej – 20 %;
 - b) rekomenduje się zapewnienie efektywnej retencji wód opadowych zapewniających absorpcję z dużych połaci dachowych budynków oraz powierzchni utwardzonych; m.in. aktywna powierzchnia biologicznie czynna, doły chłonne, ogrody deszczowe – zapobiegające zalewaniu przy nawalnych deszczach;
 - c) rekomenduje się stosowanie zieleni wysokiej absorbującej zanieczyszczenia, ograniczając ich emisję poza teren oraz redukującej nagrzewanie nawierzchni oraz podwyższające zdolność absorpcji wód opadowych.

Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE

§ 21. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Niedrzwica Duża.

§ 22. 1. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Niedrzwica Duża.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Rafał Dziekanowski

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Dotyczy zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Niedzwica Duża dla obszaru położonego pomiędzy ul. Spółdzielczą, ul. Sosnową i ul. Kolejową w miejscowości Niedzwica Duża opracowanej na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559, poz. 1005 i poz. 1079) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 i poz. 1846), w związku z uchwałą nr XXVII/149/20 Rady Gminy Niedzwica Duża z dnia 29 grudnia 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Niedzwica Duża dla obszaru położonego pomiędzy ul. Spółdzielczą, ul. Sosnową i ul. Kolejową w miejscowości Niedzwica Duża.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ul. Spółdzielczą, ul. Sosnową i ul. Kolejową w miejscowości Niedzwica Duża został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 5 września 2022 r. do 26 września 2022 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 15 września 2022 r o godz. 12.00.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 i poz. 1846) każdy kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi w terminie 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, tj. do dnia 11 października 2022 r. Na podstawie art. 17 pkt 12 i pkt 13, ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 i poz. 1846) Wójt Gminy Niedzwica Duża rozpatruje uwagi wniesione do projektu planu i rozstrzyga o sposobie ich uwzględnienia w projekcie planu. W wyznaczonym terminie do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ul. Spółdzielczą, ul. Sosnową i ul. Kolejową w miejscowości Niedzwica Duża nie wniesiono uwag.

Przewodniczący Rady Gminy

Rafał Dziekanowski

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 i poz. 1846) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 1

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559, poz. 1005 i poz. 1079), zadania własne gminy.

2. Niniejszy plan nie obejmuje inwestycji należących do zadań własnych Gminy z zakresu infrastruktury technicznej dotyczących dróg publicznych tj. finansowania budowy lub rozbudowy dróg gminnych, w tym wybudowania dróg wraz z uzbrojeniem podziemnym, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów ochrony środowiska.

3. Niniejszy plan nie obejmuje inwestycji realizowanych samodzielnie zlokalizowanych w obszarze lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to: rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, przy czym koszty związane z budową nowych urządzeń mogą dotyczyć przede wszystkim uzupełnienia istniejących systemów.

§ 3

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2.

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351, z 2022 r., poz. 88), ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1693, poz. 1768 i poz. 1783), ustawą z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1710, poz. 1812 i poz. 1933), ustawą z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559, poz. 1005 i poz. 1079), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r., poz. 679), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r., poz. 1973 z późn. zm.), oraz ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2022 r., poz. 672 i poz. 1726), wraz z odpowiednimi rozporządzeniami.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem technicznym i technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r., poz. 1973 z późn. zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

§ 4

Finansowanie wszelkich inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1634, poz. 1725, poz. 1747, poz. 1768 i poz. 1964) przy czym:

- wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miasta,
- wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta uchwała się w uchwale budżetowej,
- inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wieloletniej prognozie finansowej.

§ 5

Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020 r., poz. 2028, z 2022 r., poz. 1549), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy plany rozwoju lub budżet Gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

Rafał Dziekanowski

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIII/284/22

Rady Gminy Niedzwica Duża

z dnia 25 października 2022 r.

Zalacznik4.gml

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