

U C H W A Ł A NR
R A D Y G M I N Y N I E D R Z W I C A D U Ż A
Z D N I A

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
REJONU TURYSTYCZNO – WYPOCZYNKOWEGO KRĘŻNICA JARA
GMINA NIEDRZWICA DUŻA -
część IIIB**

WÓJT G M I N Y N I E D R Z W I C A D U Ż A

**WYŁOŻENIE DO
PUBLICZNEGO WGLĄDU**

ZESPÓŁ AUTORSKI

Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Rejonu Turystyczno – Wypoczynkowego Krężnica Jara
gmina Niedzwica Duża - część IIIB
opracowano w Biurze Projektów Urbanistyki i Architektury EM Sp. z o.o. w Lublinie
przez zespół autorski w składzie:

GŁÓWNY PROJEKTANT

mgr inż. arch. Elżbieta Mącik

Zespół autorski:

inż. arch. Yurii Shipita

mgr inż. Klaudia Rabczewska

mgr inż. Jalanta Trojanowska

mgr inż. Dariusz Habdas

inż. Agata Dąbrowska

UCHWAŁA NR
RADY GMINY NIEDRZWICA DUŻA
z dnia
**W SPRAWIE
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU TURYSTYCZNO –
WYPOCZYNKOWEGO KRĘŻNICA JARA
GMINA NIEDRZWICA DUŻA część IIIB**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), art. 20 ust. 1, art. 27 i 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz uchwały Rady Gminy Niedrzwica Duża Nr XIX/124/08 z dnia 6 czerwca 2008 w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu turystyczno – rekreacyjnego Krężnica Jara Gminy Niedrzwica Duża, zmienionej Uchwałą Rady Gminy Nr XVI/109/16 z dnia 24 kwietnia 2016 , oraz uchwałą Rady Gminy Niedrzwica Duża Nr XLV/276/18 z dnia 31 lipca 2018, po stwierdzeniu, że niniejsza zmiana planu jest zgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niedrzwica Duża zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Niedrzwica Duża Nr XXXIII/201/17 z dnia 11 lipca 2017, oraz ustaleniami Uchwały Rady Gminy Niedrzwica Duża Nr XXVI/142/20 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 uchwała co następuje:

**ROZDZIAŁ 1
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1

1. Uchwała się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu turystyczno-rekreacyjnego w Krężnicy Jarej gmina Niedrzwica Duża - uchwalonego przez Radę Gminy Niedrzwica Duża Uchwałą nr XXXI/306/2002 z dnia 25 kwietnia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2002 r. Nr 62 poz. 1316) ze zmianą uchwalona Uchwałą Nr XI/80/03 z dnia 15 września 2003r Rady Gminy Niedrzwica Duża w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

rejonu turystyczno – wypoczynkowego Krężnica Jara – gmina Niedrzwica Duża, (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2003 r. Nr 172 poz. 3520).

2. Granice obszarów planu, o których mowa w ust. 1 pokazano na rysunku planu sporządzonego w skali 1:1000 stanowiącego **załącznik nr 1** do niniejszej uchwały:
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**
 - 3) Dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML(zapis na płycie CD) – stanowią **załącznik nr 4** do niniejszej uchwały

§ 2






1. Zmianą planu objęto obszary, w obrębie których, tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami, np.: **KJ-1UT1**

KJ – symbol miejscowości (Krężnica Jara)
- - - myślnik oddzielający część ogólną symbolu od oznaczenia funkcji terenu
1 – numer danego terenu w tej miejscowości
UT1 – funkcja terenu








§ 3

1. W rysunkach planu użyto następujących oznaczeń graficznych:





OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

	- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	- OBSZAR O SKOMPLIKOWANYCH WARUNKACH GRUNTOWO-WODNYCH
	- EKOLOGICZNY SYSTEM OBSZARÓW CHRONIONYCH

PRZEZNACZENIE TERENÓW:



	- TEREN LASÓW
	- TEREN CMENTARZY
	- TEREN USŁUG TURYSTYKI I REKREACJI
	- TEREN URZĄDZEŃ OBSŁUGI KOMUNIKACJI - PARKINGI
	- TEREN WÓD OTWARTYCH
	- TEREN ZIELENI NATURALNEJ/GROBLE Z CIĄGAMI KOMUNIKACYJNYMI
	- TEREN ŁĄK

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

	- GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZA ZMNIEJSZONA DO 50 m
	- GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZA O SZEROKOŚCI 150 m
	- GRANICE CZERNIEJOWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
	POSTULOWANE POWIĘKSZENIE - CZERNIEJOWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

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 obowiązującego studium i planu , który obowiązuje na danym terenie sąsiednim .

OZNACZENIA INFORMACYJNE POCHODZĄCE Z MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBOWIĄZUJĄCYCH NA TERENACH SĄSIEDNICH:

	- TEREN WÓD OTWARTYCH
	- TEREN URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - WODOCIĄGOWEJ, UJĘĆ WODY I STUDNI
KP/G	- DROGA POWIATOWA GŁÓWNA
KP/Z	- DROGA POWIATOWA ZBIORCZA
KDX	- DROGA WEWNĘTRZNA / CIĄG PIESZO-JEZDNY
KG-P/D/	- DROGA GMINNA DOJAZDOWA PROJEKTOWANA

§ 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 odrębnych** – 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 ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia określa najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, a w przypadku dróg najmniejszą dopuszczalną odległość od krawędzi jezdni, z wyłączeniem zewnętrznych schodów, pochylni, ramp wejściowych, tarasów, werand i podcieni, a także: wykuszy, balkonów, loggi, ryzalitów, gzymsów, okapów, zdobień elewacji, elementów odwodnienia dachów, wykraczających poza obrys przedmiotowej linii nie więcej niż 1,5m. Linia ta nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 9) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połąci dachowych wynosi od 0° do 12°,
- 10) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zagospodarowane tereny zieleni urządzone wokół obiektów lub w ciągach przy granicach działek dla celów ochronnych, sanitarnych, osłonowych, klimatycznych stanowiące izolację

akustyczną lub widokową;

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.

§ 5

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 udziału powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) minimalnego i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy
 - d) maksymalnej wysokości zabudowy w metrach i kondygnacjach,
 - e) rodzaju i spadku dachu,
 - 2) na całym obszarze objętym zmianami planu dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych poza liniami zabudowy wyznaczonymi od strony dróg, 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;
 - 3) 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
 - 4) dachy:
 - a) na budynkach mieszkalnych obowiązują dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 45° 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°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
- c) pokrycie dachów stromych zaleca się z dachówki ceramicznej, blacho dachówki lub dachówki betonowej w naturalnym kolorze dachówki ceramicznej lub z innych materiałów w kolorach brązowym, szarym lub grafitowym.
- d) powyższe ustalenia nie obowiązują w przypadku, kiedy ustalenia szczegółowe dotyczące danego terenu zawarte w Rozdziale 2 mówią inaczej.

5) elewacje zewnętrzne:

- a) obowiązują tynki w kolorach: białym, odcieniach szarości, beżu, brązu, kremowego,
 - 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,
- 6) Powyższe ustalenia zawarte ppkt 5 nie obowiązują w przypadku, kiedy ustalenia szczegółowe dotyczące danego terenu zawarte w Rozdziale 2 mówią inaczej.
- 7) Wszelkie planowane na terenie opracowania obiekty o wysokości równej i większej od 50,0 m 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

TERENY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO I WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

1. Na obszarach objętych planem nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Inwestycją celu publicznego o znaczeniu lokalnym jest poszerzenie cmentarza katolickiego o teren oznaczony na rysunku planu symbolem KJ-4ZC.
2. Brak w obszarze opracowania planu przestrzeni publicznych.

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

1. Tereny objęte zmianą planu znajdują się częściowo w Czerniejowskim Obszarze Chronionego Krajobrazu ustanowionym Rozporządzeniem Wojewody Lubelskiego Nr 40 z dn. 17 lutego 2006 r. w sprawie Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego z dnia 31 marca 2006 r. Nr 65 poz. 1225. W przewidywanym rozszerzeniu zasięgu tego obszaru chronionego o ujściowy odcinek Krężniczanki (do ujścia do niej Nędznicy), z cennymi przyrodniczo łąkami, torfiankami, olsami, zalesionymi wydłami i źródłem, położona jest pozostała część obszaru objętego zmianami planu. Na terenach tych, oprócz ustaleń niniejszego planu, obowiązują zasady gospodarowania wynikające z przepisów odrębnych.
2. Cały obszar gminy objęty jest statusem obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406. Jest to obszar występowania wód kredowych silnie narażonych na zanieczyszczenia powierzchniowe ze względu na brak warstw izolujących. Celem ochrony przed degradacją zasobów wód tego zbiornika jest zachowanie wgłębnych poziomów wodonośnych z czystymi wodami do wykorzystania teraz i w przyszłości. Ustala się obowiązek, zgodnie z przepisami odrębnymi, szczególnej ochrony wód powierzchniowych i wód podziemnych.
3. W zakresie ochrony przed hałasem dla istniejącej zabudowy i zapewnienia właściwego standardu akustycznego dla nowopowstającej zabudowy nakazuje się przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, zaliczając tereny usług turystyki i rekreacji UT1 odpowiednio jako tereny na cele rekreacyjno – wypoczynkowe (Art. 113 i 114 ustawy Prawo ochrony środowiska)
4. Zakazuje się eksploatacji na terenie objętym planem instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.
5. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

6. Na obszarze objętym planem brak obszarów ograniczonego użytkowania w rozumieniu Art. 135 Ustawy Prawo Ochrony Środowiska.
7. W celu zapewnienia właściwych warunków dla funkcjonowania przyrody oraz ochrony terenów o wysokich walorach przyrodniczych ustanowiona została strefa Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (ESOCH). definiowana jako ekologicznie aktywny układ przestrzenny zapewniający łączność pomiędzy terenami prawnie chronionymi oraz o pokryciu roślinnym i ukształtowaniu naturalnym wyróżniającym je z ogólnego tła gminy. Najważniejszymi ogniwami Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych są: znajdujące się na terenie gminy fragmenty regionalnego systemu obszarów chronionych, tj. niewielka część Czarniejewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dna dolin rzecznych, suche doliny i lasy.
 - 1) Zasady gospodarowania na obszarze objętym ESOCH podporządkowuje się funkcjom dla których został on ustanowiony tj. funkcjom ekologicznym i ochrony środowiska. Jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się gospodarkę rolną oraz rekreację realizowaną jako ścieżki rowerowe, boiska o nawierzchni nieutwardzonej itp., oraz w formie terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych i tymczasowych obiektów budowlanych obsługi tych urządzeń (szatnie, wypożyczalnie sprzętu turystycznego itp.)
 - 2) W granicach objętych systemem ESOCH dopuszcza się:
 - a) możliwość realizacji stacji transformatorowych na działkach zabudowanych i w pobliżu zabudowy na działkach sąsiednich oraz podziemnej infrastruktury technicznej;
 - b) prowadzenie działań statutowych administratora rzek zmierzających do zapobiegania ich wylewaniu i do ochrony obszarów o skomplikowanych warunkach gruntowo - wodnych ;
 - c) wycinanie drzew i krzewów utrudniających swobodny przepływ wód wezbraniowych na podstawie przepisów odrębnych obowiązujących w tym zakresie.
 - 3) Na obszarze objętym systemem ESOCH preferuje się wszelkie formy wzbogacania ekologicznego poprzez nasadzenia różnych form zieleni ozdobnej oraz zadrzewienia, które należy realizować w systemie gniazdowym tak aby nie utrudniały one przewietrzania, oraz nie przysłaniały otwarc krajobrazowych i nie hamowały spływu wód wezbraniowych.

8. Na obszarze objętym planem, równocześnie w dużej części zawartym w systemie ESOCH, znajdują się obszary o skomplikowanych warunkach gruntowo – wodnych. Są to tereny położone w dolinach rzek o podłożu niestabilnym, torfowym z możliwością lokalnych, okresowych podtopień. Na obszarach tych wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać przy posadowieniu obiektów skomplikowane warunki gruntowo – wodne. Oprócz ustaleń szczegółowych na tych terenach:
- 1) ustala się:
 - a) możliwość realizacji terenowych urządzeń sportowych np.: sezonowe obiekty obsługi ruchu turystycznego w formie tymczasowych obiektów budowlanych itp.
 - b) możliwość realizacji ciągów infrastruktury technicznej,
 - 2) zabrania się:
 - a) gromadzenia odchodów zwierzęcych, środków chemicznych a także innych materiałów, które mogą spowodować zanieczyszczenie wód,
 - b) prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania.
 - 3) w ich granicach nie należy:
 - a) lokalizować dużych, zwartych bryłowo obiektów kubaturowych i obiektów uciążliwych dla środowiska (głównie powietrza i wód),
 - b) prowadzić prac hydrologicznych, mogących zakłócić stosunki wodne.
9. Strefy ochrony sanitarnej w obrębie których obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi, od istniejących, czynnych oraz planowanych cmentarzy ustalono szerokości 150,0 m przy czym odległość ta może być zmniejszona do 50,0 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50,0 m do 150,0 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.
10. W granicach obszaru objętego planem nie występują :
- tereny górnicze,
 - obszary osuwania się mas ziemnych,
 - udokumentowane zasięgi złóż kopalin.

§ 8

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

1. Na terenie objętym opracowaniem zmian planu część IIIB nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, jak również ujęte w gminnej ewidencji zabytków ani zarejestrowane stanowiska archeologiczne.
2. Prace ziemne prowadzone w obrębie ewentualnych, nowych stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru. Na badania te należy uzyskać pozwolenie Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. 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.
3. W przypadku ujawnienia podczas nienadzorowanych 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.

§ 9

TERENY REKREACYJNO – WYPOCZYNKOWE

1. Całość obszarów objętych planem znajduje się w Rejonie Turystyczno – Rekreacyjnym Krężnica Jara, gdzie wiodącą funkcją jest rekreacja, turystyka i wypoczynek
2. Na rysunkach planu przewidziano tereny oznaczone UT1 jako miejsca lokalizacji usług turystyki i rekreacji. Usytuowanie na nich obiektów budowlanych o funkcji wypoczynkowo – rekreacyjnej jest uwarunkowane uwzględnieniem przy ich realizacji obowiązujących dla tych terenów przepisów odrębnych.

§10

TERENY ZAMKNIĘTE

Na terenach objętych zmianami planu nie występują tereny zamknięte, zgodnie z Prawem geodezyjnym i kartograficznym z 17 maja 1989 (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 650).

§11

SPOSÓB USYTUOWANIA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH W STOSUNKU DO DRÓG

Na rysunkach planu ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy jedynie wzdłuż ciągów dróg położonych poza granicami niniejszego opracowania i których oznaczenia odnoszą się do planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarach położonych w sąsiedztwie:

- 1) zbiorczych **KP(Z)** oraz głównych **KG P(D)**
odległości linii zabudowy dla tych dróg odmierzać należy od ich linii rozgraniczających, co pokazano na załącznikach graficznych do planu.
- 2) Odległości określone powyżej nie dotyczą infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem dróg i innej, która może być realizowana na podstawie porozumień z zarządcami dróg.

§12

ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

1. W granicach obszarów objętych niniejszym planem nie wskazuje się obszarów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W przypadku podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dopuszcza się dalsze wydzielenia z terenów działek pod drogi lub ciągi piesze, przy czym realizowana zabudowa musi spełnić warunki określone planem;
 - 2) dopuszcza się wydzielenie działek pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi, dojścia i dojazdy do nich;

§ 13

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ TERENU

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy obsługi komunikacyjnej:

- 1) powiązania ponadlokalne w stosunku do terenu objętego planem zapewniają drogi publiczne klasy zbiorczej KP(Z), oraz klasy głównej KP(G) - sąsiadujące z terenem opracowania-
 - 2) droga dojazdowa KG P(D) sąsiadująca z terenem opracowania stanowi powiązanie lokalne.
2. Na terenach, na których dopuszcza się zabudowę należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie:
- 1) dla terenów usług turystyki i rekreacji :
 - a) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: biur, obsługi finansowej, kultury, rozrywki, gastronomii, poczty i łączności – nie mniej niż 25 i nie więcej niż 38 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków;
 - b) dla budynków i pomieszczeń usługowych z zakresu sportu, rekreacji – nie mniej niż 15 i nie więcej niż 25 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków lub pomieszczeń;
 - 2) dla terenu cmentarza ilość miejsc parkingowych należy dostosować do indywidualnych potrzeb związanych z realizacją tej konkretnej funkcji.
 - 3) dodatkowo minimum 5% miejsc parkingowych przewidzieć należy dla samochodów posiadających kartę parkingową.

§ 14

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

1. 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, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych;
 - 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. Nie dotyczy to terenów leśnych.

2. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę na obszarze objętym planem z istniejących i projektowanych sieci komunalnego systemu wodociągowego gminy,
- 2) ustala się, iż zaopatrzenie w wodę poszczególnych terenów objętych planem nastąpi poprzez rozbudowę sieci wodociągowej,
- 3) ustala się, że gminna sieć wodociągowa będzie realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych.

3. Odprowadzenie ścieków sanitarnych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych ze wszystkich obiektów budowlanych do gminnej sieci kanalizacyjnej,
- 2) do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych.
- 3) na terenie opracowania nie dopuszcza się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych realizować należy zgodnie z przepisami odrębnymi

4. Odprowadzanie wód opadowych:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych 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, zgodne z przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się lokalizację pompowni w pasach istniejących i projektowanych dróg,
- 3) 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,

4) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych.

5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło i gaz:

- 1) ustala się zasilanie w energię ciepłą 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) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło,
- 3) zaleca się wytwarzanie ciepła z odnawialnych źródeł energii, przy użyciu pomp ciepła, instalacji wiatrowej oraz instalacji solarnej połączonej z kolektorami słonecznymi usytuowanymi na własnej działce budowlanej o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy o odnawialnych źródłach energii.

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii elektroenergetycznych lub z alternatywnych źródeł energii,
- 2) ustala się, że nowe stacje transformatorowe będą realizowane jako obiekty wolnostojące wewnętrzne lub wbudowane w obiekty podstawowe;
- 3) ustala się zakaz realizowania nowych linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia, chyba, że jest to uzasadnione szczególnymi względami technicznymi,
- 4) 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,
- 5) 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:
 - 1) strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie i użytkowaniu,
 - 2) realizację inwestycji oraz prowadzenie prac remontowych i konserwacyjnych w oparciu o czyste i bezpieczne dla środowiska technologie,

- 3) zastosowanie przy realizacji inwestycji nowoczesnych technologii,
7. 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;
 - 5) 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.

8. 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, unieszkodliwiania, odzysku i przetwarzania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15

SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA 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 lokalizację obiektów nie związanych trwale z gruntem o charakterze przenośnym;

ROZDZIAŁ 2

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE dla wyszczególnionych funkcji terenu

§ 16

Dla terenów usług turystyki oznaczonych symbolem **UT1** ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU:

TEREN USŁUG TURYSTYKI I REKREACJI tj. usługi służące obsłudze ruchu turystycznego jak np. pensjonatowe i hotelarskie, SPA, nieduże obiekty sportu jak siłownie, korty zadaszone, wypożyczalnia sprzętu sportowego, gastronomia i inne usługi nieuciążliwe a także usługi publiczne,

2. Dotyczy to terenów oznaczonych na rysunkach planu numerami:

- 1) Krężnica Jara KJ-1UT1

3. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁĄDU PRZESTRZENNEGO:

- 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - minimalnie 1000 m².

4. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

- 1) teren położony jest w obszarze o skomplikowanych warunków gruntowo - wodnych – stąd sposób jego zagospodarowania musi uwzględniać wahania lustra wody i wynikające stąd odpowiednie posadowienie obiektów,
- 2) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 11,
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0,7,
 - b) minimalny – 0,01,
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu określonego w planie jako UT1 maksymalnie 40%,
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu określonego w planie jako UT1 minimalnie 25%,

- 6) wysokości budynków:
- a) usługowego – 11,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne),
 - b) maksymalna wysokość budynku garażowego, gospodarczego – 6,0 m (1 kondygnacja nadziemna),
- 7) ustala się stosowanie dachów stromych o spadku do 45° i symetrycznym nachyleniu połaci lub dachów płaskich,
- 8) ustala się zasady kształtowania kolorystyki i materiałów wykończenia elewacji oraz pokrycia dachów projektowanych, przebudowywanych, nadbudowywanych i rozbudowywanych budynków:
- a) dopuszcza się stosowanie na elewacjach budynków tynków, okładzin z kamienia naturalnego lub cegły klinkierowej,
 - b) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin z blachy falistej i trapezowej oraz tworzyw sztucznych typu siding;
 - c) zaleca się stosowanie na elewacjach drewna jako elementów detalu architektonicznego, żaluzji rozpraszających światło, okiennic lub barierek balkonów i tarasów, a także jako okładzin elewacyjnych, nawiązujących do starej zabudowy drewnianej;
 - d) dopuszcza się stosowanie na elewacjach tynkowanych odcieni beżu, szarości, kremu i koloru zbliżonego do piaskowca z wykluczeniem wszystkich kolorów jaskrawych nie nawiązujących do materiałów mineralnych;
 - e) zabrania się sytuowania urządzeń klimatyzacyjnych na elewacjach i dachach
 - f) zabrania się stosowania wzorów na elewacjach (poziomych lub pionowych pasów itp.) za wyjątkiem wydzielenia strefy przyziemia (np. innym odcieniem koloru lub innym materiałem wykończenia elewacji);
 - g) dopuszcza się stosowanie stolarki okiennej i drzwiowej:
 - w kolorze białym – w przypadku każdej zastosowanej stolarki,
 - w naturalnym kolorze drewna – w przypadku stolarki drewnianej,
 - w naturalnym kolorze metalu – w przypadku stolarki aluminiowej bądź stalowej;
 - h) dopuszcza się stosowanie dachów pokrytych zielenią;
 - i) jako pokrycie dachów obiektów usługowych należy stosować dachówki ceramiczne, blachodachówki w odcieniach czerwieni, brązów, szarości;
 - j) nakazuje się stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji i pokrycia dachów

budynków;

k) nakazuje się stosowanie kolorystyki i materiałów wykończenia elewacji, stolarki okiennej i drzwiowej oraz pokrycia dachów budynków, jednolitych w ramach wyznaczonych w planie obszarów funkcjonalnych.

5. **ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ** ogólnie dla całości obszarów o funkcji usług turystyki i rekreacji :

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych poprzez system istniejących i projektowanych dróg, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) program parkingowy przyjmować należy zgodnie z ustaleniami w § 13,
- 3) obowiązują zasady obsługi terenów sieciami infrastruktury technicznej określone w § 14
- 3) ze względu na położenie terenów UT1 w obszarach o skomplikowanych warunkach gruntowo – wodnych plan ustala docelowo obowiązek podłączenia wszystkich wymagających tego obiektów realizowanych na tych terenach do systemu wodociągowego i kanalizacji. Do czasu realizacji rozwiązań docelowych możliwe jest etapowo stosowanie innych rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi.

.6. **STAWKA PROCENTOWA**

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

§ 17

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

1. **PRZEZNACZENIE TERENU:**

TEREN URZĄDZEŃ OBSŁUGI KOMUNIKACJI– z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod parkingi

2. Dotyczy to terenów oznaczonych na rysunkach planu numerami:

- 1) Krężnica Jara KJ-6 KS,

3 **ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:**

- 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 10% ,
- 2) wyklucza się możliwość realizacji na terenie KJ-6KS obiektów kubaturowych

4. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu poprzez system istniejących i projektowanych dróg, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) obowiązują zasady obsługi terenu sieciami infrastruktury technicznej określone w § 14.
- 3) Na terenie wymienionych w ust. 1 dopuszcza się nadto lokalizację:
 - a) terenów zieleni izolacyjnej
 - b) urządzeń lokalnej infrastruktury technicznej
 - c) przebieg ciągów komunikacyjnych nie pokazanych w rysunku planu
- 4) Urządzenia o których mowa w pkt 2 można lokalizować pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego.

5. STAWKA PROCENTOWA.

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

§ 18

Dla terenów oznaczonych symbolem **ZN/KX** ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU:

TERENY ZIELENI NATURALNEJ, GROBLI Z CIĄGAMI KOMUNIKACYJNYMI z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod groble na terenach stawów dzielące poszczególne akwenty wodne i pozwalające na ich obsługę techniczną i komunikacyjną .

2. Dotyczy to terenów oznaczonych na rysunkach planu numerami:

- 1) Krężnica Jara **KJ-3ZN/KX**

3 ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

- 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 50%,
- 2) maksymalna wysokość obiektów technicznych – 1,5 m,
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń przekraczających wysokość 1,5 m, jeżeli wynika ona z wymogów technologicznych,
- 4) forma architektoniczna obiektów dostosowana do charakteru i funkcji terenu.

4. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez system istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych,
- 2) obowiązują zasady obsługi terenów sieciami infrastruktury technicznej określone w § 14.
- 3) Na terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza się nadto lokalizację:
 - a) terenów zieleni izolacyjnej
 - b) urządzeń lokalnej infrastruktury technicznej
 - c) urządzenia o których mowa w ust. 3) można lokalizować pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego.

5. STAWKA PROCENTOWA.

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

§ 19

Dla terenów leśnych oznaczonych symbolem **ZL** ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU: **TEREN LASÓW**

2. Dotyczy to terenów oznaczonych na rysunkach planu numerami:

- 1) Krężnica Jara KJ – 5 ZL;

3. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów w lasach i w strefie ochrony pożarowej lasu, tzn. w odległości mniejszej niż 12,0 m od granicy lasu z wyjątkiem bezpośrednio związanych z gospodarką leśną oraz obsługą turystyki (parkingi przyłesne, ścieżki rowerowe, wiatrochrony) chyba, że przepisy odrębne przewidują możliwość zmniejszenia tej odległości.
- 2) dopuszcza się na tych terenach lokalizację:
 - a) tablic informacyjnych,
 - b) elementów technicznych służących wykorzystaniu rekreacyjnemu terenów.

- 5) Obiekty lub urządzenia, o których mowa powyżej można lokalizować pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego.

4. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU :

- 1) Dla terenów lasu obowiązują zasady gospodarowania wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) Odstępuje się od ustalania wskaźników zagospodarowania terenów.

5. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów zieleni leśnej poprzez system istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych i duktów leśnych zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 13,
- 2) obowiązują zasady obsługi terenów sieciami infrastruktury technicznej określone w § 14.

6. STAWKA PROCENTOWA.

Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 20

Dla terenów cmentarzy oznaczonych symbolem **ZC** ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU : **TEREN CMĘTARZY.**

2. Dotyczy to terenu oznaczonego na rysunkach planu numerami:

- 1) Krężnica Jara KJ – 4 ZC

3. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 1) ustala się na terenach cmentarzy lokalizację miejsc pochówków oraz w zależności od potrzeb:
- a) alei pieszo – jezdnych i ciągów pieszych
- b) urządzeń infrastruktury technicznej w tym oświetlenia i sieci uzbrojenia podziemnego,
- c) elementów małej architektury, kaplic, kolumbariów.
- d) tablic informacyjnych
- e) elementów technicznych służących funkcjonowaniu terenów cmentarnych
- 2) Obiekty lub urządzenia, o których mowa powyżej można lokalizować pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego.

4. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU :

1) Dla terenów cmentarzy ustala się:

- a) ochronę istniejącej wartościowej zieleni, a w szczególności ochronę istniejącego drzewostanu;
- b) na terenach ZC ustala się realizację nowych nasadzeń zieleni wysokiej i niskiej uwzględniające zróżnicowanie form roślinnych, między innymi: szpalery drzew towarzyszących alejom pieszym, żywopłoty formowane
- c) na terenach ZC plan zaleca między innymi:
 - tworzenie założeń alei i placów monumentalizujących przestrzeń, właściwych dla kompozycji pomnikowych
 - wyposażenie terenu w urządzenia dla wypoczynku w formie elementów małej architektury będących elementami wyposażenia cmentarza, a także obiekty i urządzenia służące obsłudze technicznej funkcji cmentarnej.
- d) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w ust.3, obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym są zlokalizowane;

2) Odstępuje się od ustalania wskaźników zagospodarowania terenów

5. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu cmentarza poprzez system projektowanych ciągów pieszo – jezdnych i placów, zgodnie z projektem obiektu oraz stanem istniejącym i projektowanym stanem dróg, zgodnie z ustaleniami § 13,
- 2) obowiązują zasady obsługi terenów sieciami infrastruktury technicznej określone w § 14.

6. STAWKA PROCENTOWA.

Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5 % wzrostu wartości nieruchomości .

§ 21

Dla terenów łąk oznaczonych symbolem **ZŁ** ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU : **TEREN ŁĄK**

2. Dotyczy to terenów oznaczonych na rysunkach planu numerami:

- 1) Krężnica Jara

3. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 1) ustala się na terenach łąk możliwość lokalizacji:
 - a) ścieżek rowerowych, ciągów pieszych
 - b) urządzeń infrastruktury technicznej w tym oświetlenia i sieci uzbrojenia podziemnego,
 - c) elementów małej architektury.
- 2) dopuszcza się lokalizację :
 - a) tablic informacyjnych
 - b) elementów technicznych służących lepszemu wykorzystaniu rolniczemu terenów
- 3) Obiekty lub urządzenia, o których mowa powyżej można lokalizować pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego.

4. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU :

- 1) Dla terenów łąk ustala się:
 - a) ochronę istniejącej wartościowej zieleni, a w szczególności ochronę istniejącego drzewostanu;
 - b) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w ust.3, obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym są zlokalizowane;
- 2) Odstępuje się od ustalania wskaźników zagospodarowania terenów

5. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów łąk poprzez system istniejących i projektowanych ciągów pieszo – jezdnych i duktów śródpolnych
- 2) obowiązują zasady obsługi terenów sieciami infrastruktury technicznej określone w § 14.

6. STAWKA PROCENTOWA

Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 22

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

1. PRZEZNACZENIE TERENU: **TEREN WÓD OTWARTYCH** - wody płynące oraz wody stojące.

2. Dotyczy to terenów oznaczonych na rysunkach planu numerami:

1) Krężnica Jara KJ – 2WS, KJ – 8WS, KJ – 9WS.

3. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

1) Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się:

- a) konieczność dbania o czystość wód poprzez wymóg odprowadzania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) zasadę maksymalnego wykorzystania naturalnych materiałów do umocnień przy regulacji brzegów rzek, rowów i zbiorników wodnych.

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

1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się możliwość:

- a) realizacji obiektów i urządzeń wodnych,
- b) wznoszenie budowli przybrzeżnych służących obsłudze ruchu rekreacyjnego i turystycznego (pomosty, mola, przystanie wodne).

5. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

1) ustala się obsługę komunikacyjną poprzez system istniejących i projektowanych dróg, zgodnie z rysunkiem planu,

2) obowiązują zasady przejścia przez tereny sieciami infrastruktury technicznej określone w § 14.

6. STAWKA PROCENTOWA.

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

ROZDZIAŁ 3

USTALENIA KOŃCOWE

§ 23

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rejonu turystyczno – wypoczynkowego Krężnica Jara

Gmina Niedzwica Duża zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Niedzwica Duża Nr XXXI/306/2002 z dnia 25 kwietnia 2002 (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 2002 r. Nr 62 poz. 1316), ze zmianą uchwaloną Uchwałą Nr XI/80/03 z dnia 15 września 2003 r. Rady Gminy Niedzwica Duża w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu turystyczno – wypoczynkowego Krężnica Jara – gmina Niedzwica Duża (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2003 r. Nr 172 poz. 3520) .

§ 24

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Niedzwica Duża.

§ 25

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 / / 2022 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY NIEDRZWICA DUŻA
w sprawie uwag dotyczących sposobu zagospodarowania terenu,
wniesionych po wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu:
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
REJON TURYSTYCZNO – WYPOCZYNKOWY KRĘŻNICA JARA
GMINA NIEDRZWICA DUŻA
Część IIIB**

**I WYŁOŻENIE PUBLICZNE
w dniach od do**

Po I wyłożeniu projektu zmian planu wpłynęło

**II WYŁOŻENIE PUBLICZNE
w dniach od do**

Po II wyłożeniu projektu zmian planu wpłynęło

**Przewodniczący Rady Gminy
Niedzwica Duża**

Załącznik nr 3
do uchwały Nr / /
Rady Gminy Niedrzwica Duża
z dnia / / 2022r.

w sprawie uchwalenia
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
REJONU TURYSTYCZNO – WYPOCZYNKOWY KRĘŻNICA JARA
GMINA NIEDRZWICA DUŻA
Część IIIB

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U, z 2022 r. poz 503 z późn. zm.

Na podstawie art. 17 pkt 5 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) 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

Załącznik nr 4
do uchwały Nr / /
Rady Gminy Niedzwica Duża
z dnia / / 2022r.

w sprawie uchwalenia
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
REJONU TURYSTYCZNO – WYPOCZYNKOWY KREŻNICA JARA
GMINA NIEDRZWICA DUŻA
Część IIIB

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 Ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE
Do projektu uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego rejonu turystyczno – wypoczynkowego Krężnica Jara
gmina Niedrzwica Duża
ETAP II część IIIB

I. Informacje ogólne

1. Podstawa prawna.

Rada Gminy Niedrzwica Duża podjęła uchwałę Nr XIX/124/08 z dnia 6 czerwca 2008 w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niedrzwica Duża – rejon turystyczno – rekreacyjny Krężnica Jara uchwalonego przez Radę Gminy Niedrzwica Duża Uchwałą nr XXXI/306/2002 z dnia 25 kwietnia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2002 r. nr 62 poz. 1316) , ze zmianą uchwaloną Uchwałą Nr XI/80/03 z dnia 15 września 2003 r Rady Gminy Niedrzwica Duża w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu turystyczno – wypoczynkowego Krężnica Jara – gmina Niedrzwica Duża (Dz. Urz. Woj. Lube. z 2003 r. Nr 172 poz. 3520) .

2. Obszar objęty granicami planu.

Na obszar objęty opracowaniem zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego składają się tereny położone w Krężnicy Jarej pokazane na Załączniku nr 1 do Uchwały.

3. Zasadność zmiany planu oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.

Zgodnie z Art. 32 ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na wniosek Wójta Gminy Niedrzwica Duża, Rada Gminy Niedrzwica Duża podjęła uchwałę o rozpoczęciu procedury zmian obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy. Jest to plan opracowany w roku 2002 w skali 1: 1 000. 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. Obecnie trwają prace nad II Etapem zmian planu, które w części IIIA

objęły ich zakres nie wymagający zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. Niniejsze opracowanie stanowi część III B zmian planu obejmującą zakres wymagający zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne

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

1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2).

Wymogi te zrealizowano poprzez zastosowanie zapisów planu jednolitych ze sposobem kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów dla poszczególnych funkcji na terenie całości gminy. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych określono również wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytu lokalizowanej w granicach planu zabudowy. W zapisach planu zwrócono uwagę na poszanowanie walorów krajobrazowych wskazanych do zachowania i ochrony zarówno w studium jak i innych opracowaniach stanowiących podstawę opracowania zmian planu. Tereny objęte zmianą planu znajdują się w Czerniejowskim Obszarze Chronionego Krajobrazu ustanowionym Rozporządzeniem Wojewody Lubelskiego Nr 40 z dn. 17 lutego 2006 r. w sprawie Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2006 r. Nr 65 poz. 1225). Na terenie gminy wprowadzono, zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, system ESOCH –Ekologiczny System Terenów Chronionych, dodatkowo chroniący walory przyrodniczo – krajobrazowe w obszarze objętym planem.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2pkt 3).

Obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 – „Niecka Lubelska – (Lublin)”. W ustaleniach planu wprowadzono w związku z tym:

- 1) zakaz gromadzenia i składowania wszelkich odpadów nie związanych ze zwykłym użytkowaniem nieruchomości oraz magazynowania substancji mogących zanieczyścić wody podziemne, w tym substancji ropopochodnych,

bez zastosowania odpowiednich zabezpieczeń umożliwiających oczyszczenie wód opadowych i roztopowych z nich pochodzących do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi, przed odprowadzeniem ich do odbiorników;

- 2) nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych.

W obszarze planu nie występują gleby wymagające, na podstawie Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.), uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zaangażowanie dotychczasowych gruntów rolnych na cele nierolnicze. Większość z zaprojektowanych terenów położona jest na gruntach klasy III i II. Uzyskano jedynie zgodę Marszałka Województwa na zmianę gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W projekcie planu wprowadzono również szereg ustaleń dotyczących ochrony środowiska, w zakresie możliwym do wprowadzenia do planu miejscowego, ze względu na obowiązujące przepisy prawa. Obejmują one:

- obowiązującą zasadę, że uciążliwość oddziaływania przedsięwzięć lokalizowanych w terenach nie może powodować obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm, poza granicami terenu realizacji inwestycji, do której inwestor posiada tytuł prawny;
 - zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
 - kwalifikację terenów oznaczonych symbolami, w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych.
3. **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4):**

W obszarze opracowania nie występują obiekty podlegających ochronie ze względu na ich wartości zabytkowe lub historyczne.

4. **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt 5).**

Pozytywnym uwarunkowaniem dla życia i zdrowia mieszkańców na obszarze opracowania jest brak zagrożenia wystąpienia zagrożenia powodzi oraz osuwania

się mas ziemnych. Na terenach objętych planem brak przestrzeni publicznych, a co za tym idzie nie zamieszczono w opracowaniu zapisów regulujących udostępnianie przestrzeni dla osób niepełnosprawnych. Potrzeby osób niepełnosprawnych w projekcie planu realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie miejsc do parkowania, stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określają to przepisy odrębne, tj. przepisy Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 ze zm.). Inne udogodnienia dla osób niepełnosprawnych będą realizowane na etapie wykonania docelowego zagospodarowania terenów, w tym inwestycji związanych z realizacją zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6)

Zmiany w zagospodarowaniu spowodują wzrost wartości nieruchomości i tym samym uzasadniają ustalenie stawek procentowych służących naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu. Zmiana zasad zagospodarowania terenów w obszarze planu oraz intensyfikacja parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej tych terenów. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń projektu planu pozwoli również na podniesienie standardu architektoniczno – przestrzennego i jakości istniejącej zabudowy. Ożywienie procesów inwestycyjnych będzie skutkowało również wzrostem środków wpływających do budżetu gminy. Nowo wyznaczone tereny stanowią w zasadzie wszędzie kontynuację istniejącego zainwestowania, a więc nie wymagają dodatkowych nakładów na rozwój infrastruktury technicznej na nowych kierunkach rozwojowych w gminie. Tereny objęte zmianami planu dostępne są komunikacyjnie głównie z istniejących dróg ale wymagać będą również dodatkowych inwestycji drogowych ze strony gminy.

Wprowadzone zmiany planu skoordynowano z realizowanym rozwojem infrastruktury technicznej na terenie gminy, co zagwarantuje racjonalne gospodarowanie zasobami środowiska naturalnego, a szczególnie wodami.

6. Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7).

Obszary objęte granicami stanowią własność osób prywatnych i parafii rzymsko katolickiej. Zmiany własnościowe możliwe do zaistnienia po wejściu w życie ustaleń planu dotyczą wydzielania nowych działek inwestycyjnych. W celu

zapewnienia racjonalnej gospodarki gruntami w obszarze planu w jego ustaleniach wskazano minimalne parametry wydzielanych działek.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8)

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrażających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. W obszarze planu nie ma potrzeby, zgodnie ze złożonymi wnioskami instytucji, wyznaczania rezerw terenowych dla spełnienia tych wymagań. Nie ma uzasadnienia również wskazywania szczególnych ustaleń w tym zakresie.

8. Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9).

Potrzeby te na obszarze planu będą ograniczały się przede wszystkim do inwestycji związanych z infrastrukturą techniczną. Obsługa terenów w zakresie infrastruktury społecznej odbywać się będzie poprzez wykorzystanie istniejących i projektowanych w innych częściach gminy usług publicznych.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13).

Potrzeby w tym zakresie w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej umożliwiających uzbrojenie obszaru planu w niezbędne sieci i urządzenia. Rozwój infrastruktury technicznej zakłada się w oparciu o zorganizowane i zbiorcze systemy infrastruktury technicznej. Zasady systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów ograniczono do nakazu realizowania go na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach prawa. Przyjęte rozwiązania z zakresu infrastruktury technicznej są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie ochrony środowiska i nie będą powodować zagrożeń wystąpienia zanieczyszczeń związanych z ich funkcjonowaniem. W projekcie planu dopuszczono również stosowanie drobnych technologii OZE w dostawie ciepła i energii.

Zaopatrzenie ludności w wodę w obszarze planu odbywać się będzie jak określono wcześniej poprzez dostawę wody z sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych poza granicami planu. Jakość wody będzie zapewniona poprzez uwzględnienie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Istniejące rezerwy wody w

ujęciach gminnych, określone w odpowiednim pozwoleniu wodno – prawnym umożliwiają dostawę wody do obszaru planu.

W granicach planu nie projektuje się wydzielonych dróg i ciągów komunikacyjnych. Tereny obsługiwane będą drogami sąsiadującymi z obszarem opracowania.

Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwiają realizację takich inwestycji.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12).

Wójt gminy Niedzwica Duża sporządzając projekt zmian planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zakresie udziału społeczeństwa w pracach na projektem planu. Wójt umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania zmian planu miejscowego, z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego planu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również w wydaniu gazety lokalnej oraz BIPie Urzędu Gminy. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostało także wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. W zawiadomieniu tym Wójt określił podstawę prawną sporządzanego planu oraz termin składania wniosków. Po zebraniu wniosków dokonano analizy możliwości ich uwzględnienia, ze szczególnym naciskiem na zachowanie zgodności z obowiązującym studium oraz przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W rozstrzygnięciu wniosków wzięto również pod uwagę obowiązujące przepisy dla obszarów i obiektów podlegających ochronie w granicach planu.

Po wykonaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i finansową prognozą skutków uchwalenia planu Wójt udostępnił projekt planu instytucjom celem uzyskania uzgodnień i opinii. Projekt planu został również udostępniony do opiniowania dla Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej.

Dokumentacja dotycząca planu miejscowego znajduje się w siedzibie Urzędu Niedrzwica Duża i może być udostępniona, z zachowaniem przepisów dotyczących udostępnienia informacji publicznych. Procedura planistyczna jest prowadzona tym samym w sposób jawny i przejrzysty, z uwzględnieniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3).

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Wójt Gminy uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszaru planu wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji związanych z rekreacją i turystyką. Predyspozycje terenów do rozwoju funkcji inwestycyjnych wynikają zarówno ze stanu zagospodarowania terenów jak również ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planu. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Wybór funkcji tym samym został ukierunkowany ustaleniami studium. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają zarówno interes publiczny gminy (rozwój terenów inwestycyjnych) oraz interes prywatny (realizacja zamierzeń inwestycyjnych).

12. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt 1 i 2).

W granicach obszarów objętych zmianami planu brak układu dróg dojazdowych, które znajdują się w sąsiedztwie poza ich granicami. Zakres zmian planu nie pozwala na uwzględnienie problematyki transportu zbiorowego.

13. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt 3).

Zakres zmian planu nie pozwala na uwzględnienie problematyki transportu rowerowego.

14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt 4).

Tereny wyznaczone w granicach planu tworzą zwarty obszar terenów inwestycyjnych. Rozwój zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu uniemożliwi powstanie rozproszonych układów urbanistycznych, nie powiązanych

ze sobą przestrzennie. Korelacje przestrzenne terenów inwestycyjnych w granicach planu zostały wskazane w obowiązującym studium. Analiza ustaleń tego dokumentu wskazuje, że obszar planu stanowi część docelowych terenów inwestycyjnych gminy.

15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust.1 pkt 2).

Projekt planu jest zgodny z Uchwałą Rady Gminy Niedzwica Duża w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych obowiązujących na Tereni Gminy Niedzwica Duża, Nr XXVI/142/20 z dnia 24 listopada 2020 r., którą Rada Gminy podjęła w wyniku przeprowadzonej zgodnie z art. 32 pkt 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oceny aktualności studium i planów miejscowych. Analiza wykazała, że część planów miejscowych obowiązujących w gminie wymaga uaktualnienia. Wnioski wskazały również konieczność wykonania planów miejscowych dla obszarów inwestycyjnych wskazanych w studium. Sporządzenie planu jest zgodne z wnioskami określonymi w analizie. Wszystkie przesłanki określone w analizie są specyficzne dla obszaru sporządzanego planu, tym samym projekt planu jest zgodny z wynikami analizy. Analizy dotyczące delimitacji terenów pod dalszy rozwój zagospodarowania na terenie gminy Niedzwica Duża prowadzone były również na etapie aktualizacji zmian studium, które miały miejsce w 2017 roku. Obecna zmiana planu stanowi wdrożenie zmian przesadzonych na etapie opracowania studium.

16. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust.1 pkt 3).

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 prawie nie pociąga on za sobą potrzeby realizacji nowych ciągów dróg gminnych, a jedynie modernizację układu istniejącego. Zaprojektowane tereny jako wynikające z ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uwzględniane były w gminnych programach budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej. Otwarcie nowych terenów pod rozwój funkcji turystyczno – wypoczynkowej 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 3 do uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu turystyczno – wypoczynkowego Krężnica Jara gmina Niedzwica Duża ETAP II część IIIB

III. Tok formalno - prawny

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.

Tok formalno prawny opracowania II ETAPU część IIIB zmian planu przeprowadzony został zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2022 poz. 503 ze zm.). Projekt zmian planu posiada wszystkie niezbędne uzgodnienia formalne.

O odbyło się wyłożenia projektu zmian planu do publicznego wglądu:

- 1) I WYŁOŻENIE PUBLICZNE w dniach od
- 2) II WYŁOŻENIE PUBLICZNE w dniach od

Dyskusje publiczne odbyły się w trakcie obu wyłożeń do publicznego wglądu. Pierwsza w dniu , a druga w dniu

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Niedzwica Duża o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych w trakcie całej procedury planistycznej do projektu zmian planu, stanowi załącznik nr 2 do uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu turystyczno – wypoczynkowego Krężnica Jara gmina Niedzwica Duża ETAP II część IIIB.

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

Wójt Gminy Niedzwica Duża ,