

BIURO PROJEKTÓW URBANISTYKI I ARCHITEKTURY

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

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

spółka z o.o.

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

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

WÓJT GMINY NIEDRZWICA DUŻA

DO WYŁOŻENIA

ZESPÓŁ AUTORSKI

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

GLÓWNY PROJEKTANT

mgr inż. arch. Elżbieta Mącik

Zespół autorski:

mgr inż. arch. Yurii Shypita
mgr inż. Klaudia Rabczewska
mgr inż. Jolanta Trojanowska
mgr inż. Dariusz Habdas

UCHWAŁA NR / /
RADY GMINY NIEDRZWICA DUŻA
z dnia / /.... r.
W SPRAWIE
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIEDRZWICA DUŻA
ETAP II część IIIB

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) oraz uchwały Rady Gminy Niedzwica Duża Nr XIX/123/08 z dnia 06 czerwca 2008 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Niedzwica Duża, zmienionej Uchwałą Rady Gminy Niedzwica Duża Nr XXVIII/209/13 z dnia 19 lipca 2013 r., zmienionej następnie uchwałą Rady Gminy Niedzwica Duża Nr XVI/108/16 z dnia 26 kwietnia 2016 r. oraz uchwałą Rady Gminy Niedzwica Duża Nr XLV/275/18 z dnia 31 lipca 2018 r., po stwierdzeniu, że niniejsza zmiana planu jest zgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Niedzwica Duża zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Niedzwica Duża Nr XXXIII/201/17 z dnia 11 lipca 2017 r. oraz ustaleniami Uchwały Rady Gminy Niedzwica Duża Nr XIX/139/2016 z dnia 21 lipca 2016 r. w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, Rada Gminy Niedzwica Duża uchwała co następuje:

ROZDZIAŁ 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niedzwica Duża etap II, część III B, uchwalonego Uchwałą Nr X/77/03 Rady Gminy Niedzwica Duża z dnia 31 lipca 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2003 r. Nr 143, poz. 3110) ze zmianami uchwalonymi Uchwałą Rady Gminy Niedzwica Duża z dnia 28 kwietnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2005 r., nr 110, poz. 2117) oraz Uchwałą Nr XXXII/245/05 Rady Gminy Niedzwica Duża z dnia 24 listopada 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2006 r., Nr 47, poz. 962).

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

Krężnica Jara	KJ	Załącznik nr 1.KJ.1., 1.KJ.2., 1.KJ.3.,
Majdan Sobieszczański	MSO	Załącznik nr 1.MSO.1.,
Niedrzwica Duża	ND	Załącznik nr 1.ND.1., 1.ND.2., 1.ND.3., 1.ND.4.,
Niedrzwica Kościelna	NK	Załącznik nr 1.NK.1., 1.NK.2., 1.NK.3., 1.NK.4.,
Osmolice Kolonia	OK	Załącznik nr 1.OK.1.,
Radawczyk	RA	Załącznik nr 1.RA.1.,
Radawczyk Kolonia	RK	Załącznik nr 1.RK.1.,
Sobieszczany Kolonia	SK	Załącznik nr 1.SK.1., 1.SK.2., 1.SK.3.,
Sobieszczany	SO	Załącznik nr 1.SO.1.,
Strzeszkowice Duże	SD	Załącznik nr 1.SD.1., 1.SD.2., 1.SD.3., 1.SD.4., 1.SD.5., 1.SD.6., 1.SD.7.,
Tomaszówka	TO	Załącznik nr 1.TO.1.,
Trojaczkowice	TR	Załącznik nr 1.TR.1.

3. Dodatkowo załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące **załącznik nr 2**,
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące **załącznik nr 3**,
- 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 np.: **ND- 7MN/U**

ND	– symbol miejscowości (Niedrzwica Duża)
-	– myślnik oddzielający część ogólną symbolu od oznaczenia funkcji terenu
7	– numer terenu w tej miejscowości
MN	– funkcja terenu

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

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

KDL-G

KD – symbol komunikacji drogowej

L – klasa drogi np. – lokalna

G – kategoria drogi (planowana) np. gminna.

§ 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
-  -TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  -TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
-  -TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  -TEREN USŁUG TURYSTYKI Z DOPUSZCZENIEM INNYCH USŁUG
-  -TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG NIEUCIĄŻLIWYCH
-  -TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  -TERENY USŁUG TURYSTYKI
-  -TEREN UPRAW ROLNYCH
-  -TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY PENSJONATOWEJ
-  -TEREN POWIERZCHNIOWEJ EKSPLOATACJI SUROWCÓW
-  -TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: ELEKTROENERGETYCZNEJ
-  -TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: WODOCIĄGOWEJ
-  -TEREN ŁĄK I PASTWISK
-  -TEREN LASÓW
-  -TEREN ZIELENI NATURALNEJ
-  -TEREN ZIELENI PARKOWEJ
-  -ZIELEŃ IZOLACYJNA NA TERENIE O INNYM PRZEZNACZENIU
-  -ZIELEŃ IZOLACYJNA NA TERENIE O INNYM PRZEZNACZENIU
-  -TEREN DOCELOWEJ REKULTYWACJI PRZEZ ZALANIE
-  -TEREN WÓD OTWARTYCH
-  -TEREN URZĄDZEŃ OBSŁUGI KOMUNIKACJI - PARKINGI

KXL - CIĄG PIESZO-JEZDNY

KDW - DROGA WEWNĘTRZNA

KDD-G - DROGA DOJAZDOWA - GMINNA

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

-  - GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY
-  - GRANICE CZERNIEJOWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
-  - POSTULOWANE POWIĘKSZENIE CZERNIEJOWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
-  - PROPONOWANY PODZIAŁ TERENÓW NA DZIAŁKI BUDOWLANE
-  - TEREN ZAMKNIĘTY
-  - IZOFONA 35,0 M OD OSI TORU
-  - STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
-  - STUDNIE GŁĘBINOWE
-  - EKOLOGICZNY SYSTEM OBSZARÓW CHRONIONYCH
-  - SŁUŻEBNOŚĆ PRZEJAZDU I PRZECHODU
-  - KIERUNEK SPŁYWU WÓD POWIERZCHNIOWYCH
-  - OBSZARY BEZODPŁYWOWE
-  - OBSZAR O SKOMPLIKOWANYCH WARUNKACH GRUNTOWO-WODNYCH
-  - OTWARCIA WIDOKOWE
-  - UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA SUROWCÓW MINERALNYCH UJĘTE W CENTRALNEJ BAZIE DANYCH GEOLOGICZNYCH
-  - ZŁOŻA PIASKU
-  - LINIA ENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA ZE STREFĄ TECHNICZNĄ
-  - ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ

E - TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYCZNEJ

WS - TEREN WÓD OTWARTYCH

KDX - DROGA WEWNĘTRZNA/ CIĄG PIESZO-JEZDNY

KDD-G - DROGA DOJAZDOWA - GMINNA

0106 KDG - DROGA GMINNA DOJAZDOWA

KG(D) - DROGA GMINNA - DOJAZDOWA

KG/D/ - DROGA GMINNA DOJAZDOWA

KG/L/ - DROGA GMINNA - LOKALNA

KG-P(D) - DROGA GMINNA PROJEKTOWANA W KLASIE DOJAZDOWEJ

KG-P/D/ - DROGA GMINNA DOJAZDOWA PROJEKTOWANA

KG-P(L) - DROGA GMINNA LOKALNA - PROJEKTOWANA

KP/Z/ - DROGA POWIATOWA - ZBIORCZA

KP/L/ - DROGA POWIATOWA - LOKALNA

KR(GP) - DROGA GŁÓWNA RUCHU PRZYSPIESZONEGO

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.

§ 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. Dotyczy to części obiektów dla których warunki odległości ustalone zostały w przepisach szczególnych,
- 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 1,5 m. Linia ta nie

dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony dróg krajowych** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów liniowych i urządzeń budowlanych, których lokalizację dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - 10) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połąci dachowych wynosi od 0° do 15°,
 - 11) **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.

ROZDZIAŁ 2

USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW W OBSZARACH OBJĘTYCH ZMIANĄ PLANU

§ 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) dla istniejącej zabudowy niespełniającej ustaleń planu, w tym położonej poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, dopuszcza się remonty i przebudowy

pod warunkiem zachowania dotychczasowych parametrów technicznych i formy zabudowy istniejących budynków z uwzględnieniem zabezpieczeń przed uciążliwościami od ruchu drogowego, kolejowego oraz parametrów ppoż., szczególnie w sąsiedztwie obszarów leśnych,

- 3) dla istniejącej zabudowy spełniającej ustalenia planu remonty, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy odbywać się muszą na warunkach określonych w niniejszym planie miejscowym,
- 4) na całym obszarze objętym 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,
- 5) dla powstającej, nowej zabudowy na terenach przylegających do terenów kolejowych, drogi krajowej nr 19, drogi ekspresowej S19 ustala się stosowanie wymaganych parametrów technicznych i formy zabudowy budynków z uwzględnieniem specjalnych zabezpieczeń przed uciążliwościami od ruchu drogowego oraz parametrów ppoż., szczególnie w sąsiedztwie obszarów leśnych, a w przypadku uciążliwości wynikających z zasięgu rozchodzenia się drgań związanych z ruchem kolejowym ustala się zasięg 80,0 m w głąb terenów sąsiadujących z terenem kolejowym, na których wymaga się stosowanie odpowiednich zabezpieczeń,
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych ścianą zewnętrzną bez okien i drzwi w stronę granicy, bezpośrednio przy tej granicy lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, w przypadku, gdy szerokość frontu działki budowlanej jest mniejsza lub równa 16,0 m (z zachowaniem przepisów odrębnych),
- 7) 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,
- 8) 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 usługowych, 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. Dopuszcza się stosowanie na budynkach usługowych dachów płaskich,
 - c) pokrycie dachów stromych ustala 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 3 mówią inaczej,
- 9) 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 tworzywa PCV. 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,
 - c) Powyższe ustalenia zawarte w ppkt. 8 nie obowiązują w przypadku, kiedy ustalenia szczegółowe dotyczące danego terenu zawarte w Rozdziale 3 mówią inaczej,
- 10) Na całym obszarze objętym zmianami planu miejscowego ustala się minimalną odległość sytuowania nowej zabudowy i grodzenia działek od strony terenu WS - cieków wodnych i wód otwartych - 3,0 m,
- 11) 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.
2. Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które ujęto w planie są:
 - 1) Drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone KDD,
 - 2) Ciągi pieszo – jezdne oznaczone KXL,
 - 3) Urządzenia służące do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków i unieszkodliwiania odpadów.
3. Przestrzeniami publicznymi na obszarach objętych planem są tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, a także ciągi pieszo – jezdne. Urządzenie tych przestrzeni uwzględniać musi dostępność tych miejsc i przestrzeni publicznych dla osób niepełnosprawnych i osób starszych. Ustala się ich kształtowanie zgodnie z następującymi zasadami:
 - 1) chodniki, aleje piesze, oraz inne powierzchnie utwardzone przeznaczone do ruchu pieszych powinny posiadać nawierzchnię równą, nie-śliską, twardą i stabilną,
 - 2) na przejściach dla pieszych należy stosować krawężniki opuszczone (wtopione) na całej szerokości przejścia oraz chodnik z łagodną rampą obniżony do poziomu jezdni. Przejścia z sygnalizacją świetlną powinny być wyposażone również w sygnalizację dźwiękową. Na chodnikach przy przejściach dla pieszych należy stosować pas nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku,
 - 3) miejsca i przestrzenie publiczne powinny być oświetlone równomierne, latarnie i inne źródła światła nie powinny powodować oślepiania. Latarnie powinny być lokalizowane w sposób nie kolidujący z ruchem pieszym, w miarę możliwości blisko krawędzi jezdni,
 - 4) wszystkie meble uliczne: ławki, kioski, wiaty, tablice i słupy informacyjne itp. powinny być dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych, a ich lokalizacja nie powinna kolidować z pasami dla ruchu pieszego.

§ 7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty objęte prawną formą ochrony przyrody.

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:
 - 1) nakazuje się przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, zaliczając objęte zmianą planu tereny odpowiednio jako:
 - a) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (RM, MN, MN/MP),
 - b) pod zabudowę mieszkalno – usługową (MN/U, U/MN),
 - c) na cele rekreacyjno – wypoczynkowe (UT1, UT/US, UT/U),
 - 2) zakazuje się eksploatacji urządzeń i instalacji powodujących w zakresie emisji hałasu przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny,
 - 3) W przypadku modernizacji i rozbudowy obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi położonych poza wyznaczonymi liniami zabudowy plan ustala obowiązek zastosowania odpowiednich środków technicznych zabezpieczających przed uciążliwościami, zgodnie z uregulowaniami przepisów odrębnych,
 - 4) Na terenach podlegających ochronie przed hałasem należy zastosować zabezpieczenia przed ponadnormatywnym hałasem kolejowym i uciążliwościami ruchu drogowego, szczególnie od drogi krajowej nr 19 oraz drogi ekspresowej S19. Pokazana na rysunku planu izofona 35,0 m od osi skrajnego toru oraz nieprzekraczalna linia zabudowy: 25,0 m od krawędzi jezdni drogi krajowej oraz 40,0 m od krawędzi jezdni drogi S19 uwzględnia poziom hałasu poniżej 35dB.
4. Zakazuje się eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.
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 jest obszarów ograniczonego użytkowania w rozumieniu Art. 135 Ustawy Prawo Ochrony Środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1973 z późn. zm.).
7. W celu zapewnienia właściwych warunków dla funkcjonowania przyrody oraz ochrony terenów o wysokich walorach przyrodniczych ustanowiona została strefa Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (ESOCH). System współtworzą: 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,
 - 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 znajdują się obszary, w dużej części równocześnie zawartym w systemie ESOCH 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.: ciąg rowerowy, ścieżka zdrowia, sezonowe obiekty obsługi ruchu turystycznego itp.,

b) możliwość realizacji ciągów infrastruktury technicznej,

2) zabrania się:

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

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, gromadzić odpadów i nieczystości.

9. Strefy i zasady ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym:

1) ustala się strefy techniczne od linii energetycznych średnich napięć SN z określonymi warunkami wymienionymi w § 14, ust. 6 niniejszej Uchwały,

2) nakazuje się utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz w miejscach przeznaczonych na stały pobyt ludzi,

3) na terenie objętym planem miejscowym dopuszcza się lokalizację urządzeń radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radionadawczych tylko w powiązaniu z zabudową funkcji podstawowej lub uzupełniającej, przy czym maksymalna wysokość budowli technicznych nie może przekroczyć maksymalnej wysokości budynku, na którym jest realizowana.

10. Strefy kontrolowane od urządzeń zaopatrzenia w gaz przyjęto zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Ustala się, że w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych. Na rysunkach planu pokazano udokumentowane zasięgi złóż kopalin:

1) W miejscowości Radawczyk na załączniku nr 1.RA.1. – pokazano złoża piasku.

§ 8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1. Na obszarze objętym opracowaniem zmian planu Etap II część III B nie występują obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

2. Na obszarze opracowania występują stanowiska archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, na terenie których obowiązują określone zasady postępowania:
 - a) w odniesieniu do odosobnionych stanowisk archeologicznych wszelkie prace inwestycyjne budowlane i związane z infrastrukturą techniczną (gazociągi, wodociągi, linie telefoniczne kablowe, melioracje, budowa dróg, pobór surowców) winny być uzgadniane z WKZ – na etapie ustalania warunków realizacji inwestycji - w celu uzyskania warunków archeologicznych prowadzenia inwestycji,
 - b) osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić o tym zarząd właściwej gminy lub zarząd właściwego powiatu i właściwego konserwatora zabytków. Jednocześnie obowiązane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty, mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez WKZ odpowiednich zarządzeń.
3. W sytuacji przypadkowego ujawnienia przedmiotów, które posiadają cechy zabytku archeologicznego jak np. fragmenty naczyń glinianych, szklanych kafli, fragmenty konstrukcji murowanych, drewnianych, wyroby metalowe, znaleziska monetarne, materiały kostne będące pozostałością pochówków itp., osoby prowadzące roboty zgodnie z Art. 32 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 710 z późn. zm.), 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.
4. Poszukiwanie zabytków archeologicznych przy użyciu wszelkiego rodzaju urządzeń elektronicznych i technicznych - wymaga pozwolenia LWKZ (cyt. wyżej art. 36 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami).

§ 9. TERENY REKREACYJNO – WYPOCZYNKOWE

1. W obszarze objętym planem wyznaczono 3 obszary wskazane dla rozwoju funkcji wypoczynkowo – rekreacyjnej i turystycznej. Są to tereny położone w Krężnicy Jarej oraz w Radawczyku.
2. Na obszarach wymienionych w punkcie 1., wskazano na rysunkach planu tereny oznaczone UT1 – tereny usług turystyki oraz UT/U – tereny usług turystyki z dopuszczeniem innych usług. Usytuowanie na tych terenach obiektów wypoczynkowo

– rekreacyjnych jest uwarunkowane uwzględnieniem przy ich realizacji obowiązujących dla tych terenów przepisów odrębnych związanych z warunkami posadowienia.

§ 10. TERENY ZAMKNIĘTE

1. Na terenach objętych zmianami planu nie występują tereny zamknięte, zgodnie z Prawem geodezyjnym i kartograficznym z 17 maja 1989 (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1990 z późn. zm.). Tereny takie sąsiadują natomiast bezpośrednio z terenami objętymi opracowaniem. Są to tereny kolejowe, których status aktualny jest na grudzień 2018 roku.

§ 11. SPOSÓB USYTUOWANIA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH W STOSUNKU DO DRÓG

1. Na rysunkach planu ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż ciągów dróg:
 - 1) wewnętrznych **KDW** – nie mniej niż 8,0 m od krawędzi jezdni, chyba że na rysunku planu pokazano inaczej,
 - 2) dojazdowych **KDD** – nie mniej niż 10,0 m od krawędzi jezdni, chyba że na rysunku planu pokazano inaczej,
 - 3) ciągów pieszko-jezdnych **KXL** – nie mniej niż 5,0 m od linii regulacyjnej ciągu.
2. Dla dróg położonych poza obszarem opracowania odległości linii zabudowy odmierza się od linii regulacyjnych tych dróg. Oznaczenia tych dróg odnoszą się do planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze których są one położone, co uwzględniono na załącznikach graficznych do niniejszego opracowania.
3. Odległości określone powyżej nie dotyczą infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem dróg i innej, która może być realizowana na podstawie porozumień z zarządcami dróg.
4. Na terenach przylegających do istniejącej drogi krajowej Nr 19 wyznaczono nieprzekraczalną linię usytuowania obiektów budowlanych w odległości 40,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni. Ze względu na położenie poza obszarem opracowania na rysunku planu pokazano odległość od linii regulacyjnej tej drogi.
5. Na terenach przylegających do projektowanej drogi krajowej S19 ustalono odległość 90,0 m od krawędzi projektowanej jezdni naniesionej na rysunkach planu.

§ 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. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym:
 - 1) dopuszcza się łączenie istniejących działek oraz podział na nowe działki budowlane,
 - 2) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych nie spełniających warunków dotyczących minimalnej powierzchni działki, jeżeli zostały one wydzielone przed uchwaleniem planu lub w wyniku uchwalenia planu nastąpią dalsze wydzielenia z nich terenu pod drogi publiczne lub ciągi piesze, przy czym realizowana zabudowa musi spełnić pozostałe warunki określone planem,
 - 3) dopuszcza się wydzielenie działek mniejszych niż określone planem pod urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, dojścia i dojazdu.

§ 13. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMU OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ TERENU

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy obsługi komunikacyjnej:
 - 1) na obszarach objętych niniejszymi zmianami planu, tam gdzie to możliwe przewidziano obsługę komunikacyjną nowych działek budowlanych przyległych do istniejącej drogi krajowej z dróg niższej kategorii. W ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia terenów ustalono z których dróg realizowane będą do nich dojazdy,
 - 2) powiązania ponadlokalne w stosunku do obszaru planu zapewnią drogi publiczne klasy zbiorczej (KDZ),
 - 3) drogi publiczne klasy dojazdowej (KDD) stanowią system powiązań lokalnych obsługujących przyległe zagospodarowanie.
2. Tereny przewidziane do zabudowy dostępne będą komunikacje w następujący sposób:
 - 1) na terenach w miejscowości Krężnica Jara:
 - a) **KJ-1MN** – dostępność z istniejącej drogi KG/L/,
 - b) **KJ-3MN** – dostępność z objętej planem drogi KJ-2KDD-G i ciągu pieszo-jezdnego KJ-4KXL oraz z istniejącej drogi KP/L/,
 - c) **KJ-5RM** – dostępność z objętej planem drogi KJ-2KDD-G oraz ciągu pieszo-jezdnego KJ-4KXL,

- d) **KJ-6RM** – dostępność z objętej planem drogi KJ-2KDD-G,
 - e) **KJ-8MN** – dostępność z objętej planem drogi KJ-9KDW,
 - f) **KJ-10RM** – dla części działki nr 400 przewidziany dojazd poprzez własny teren do istniejącego ciągu jezdnego,
 - g) **KJ-11MN** – dostępność z istniejącej drogi KG-P(L),
 - h) **KJ-12RM** – dostępność z istniejącej drogi wewnętrznej/ciągu pieszo-jezdnego KDX,
 - i) **KJ-13MN/U** – dostępność z istniejącej drogi wewnętrznej/ciągu pieszo-jezdnego KDX oraz drogi KP/Z/,
 - j) **KJ-15UT1** – dostępność z istniejącej drogi KP/Z/,
 - k) **KJ-18MN/U** – dostępność z istniejącej drogi KP/Z/,
 - l) **KJ-19RM** – dostępność z istniejącej drogi KG/L/,
 - m) **KJ-20MN** – dostępność z istniejącej drogi KP/L/,
 - n) **KJ-21MN** – dostępność z istniejącej drogi KP/L/,
- 2) na terenach w miejscowości Majdan Sobieszczański:
- a) **MSO-1RM** – dostępność z objętej planem drogi MSO-2KDW oraz częściowo z istniejącej drogi wewnętrznej/ciągu pieszo-jezdnego KDX,
 - b) **MSO-3RM** – dostępność z objętej planem drogi MSO-2KDW oraz częściowo z istniejącej drogi wewnętrznej/ciągu pieszo-jezdnego KDX,
- 3) na terenach w miejscowości Niedrzwica Duża:
- a) **ND-1RM** – dostępność z projektowanej drogi serwisowej przy drodze krajowej nr 19,
 - b) **ND-2RM** – dostępność z objętej planem drogi ND-3KXL oraz od strony południowej z istniejącej drogi wewnętrznej/ciągu pieszo-jezdnego KDX,
 - c) **ND-4RM** – dostępność z istniejącej drogi KG(D),
 - d) **ND-6MN** – dla działki nr 60/3 plan zakłada dojazd od drogi krajowej nr 19 przez istniejący wjazd na granicy z działką 60/4, natomiast działka nr 62 posiada indywidualny wjazd z drogi krajowej. W przypadku realizacji na tym terenie funkcji usługowej muszą być spełnione warunki dojazdu wynikające z przepisów odrębnych, tj. m.in. zapewnienie zjazdów publicznych z dróg, dla których taki warunek obowiązuje,
 - e) **ND-7MN/U** – posiada dojazd z objętego planem ciągu pieszo - jezdnego oznaczonego ND-8KXL,

- f) **ND-9RM** – posiada dojazd z objętego planem ciągu pieszo - jezdnego oznaczonego ND-8KXL,
 - g) **ND-10RM** – dostępność z istniejącej drogi wewnętrznej/ciągu pieszo-jezdnego KDX,
 - h) **ND-11MN** – posiada dojazd z objętego planem ciągu pieszo - jezdnego oznaczonego ND-12KXL, wyznaczonego na poszerzeniu istniejącego wjazdu na granicy z działką nr 690. W przypadku realizacji na tym terenie funkcji usługowej muszą być spełnione warunki dojazdu wynikające z przepisów odrębnych, tj. m.in. zapewnienie zjazdów publicznych z dróg, dla których taki warunek obowiązuje,
 - i) **ND-13MN** – dojazd do drogi krajowej nr 19 przez istniejący wjazd na granicy z działką nr 710. W przypadku realizacji na tym terenie funkcji usługowej muszą być spełnione warunki dojazdu wynikające z przepisów odrębnych, tj. m.in. zapewnienie zjazdów publicznych z dróg, dla których taki warunek obowiązuje,
 - j) **ND-14RM** – posiada dojazd z objętej planem drogi oznaczonej ND-15KDD-G,
 - k) **ND-16MN** – posiada dojazd z objętego planem ciągu pieszo - jezdnego oznaczonego ND-17KXL,
- 4) na terenach w miejscowości Niedrzwica Kościelna:
- a) **NK-1U/MN** – działka posiada istniejący wjazd z drogi krajowej nr 19, a równocześnie przewidziana jest pod rozszerzenie kompleksu obiektów usługowych istniejącego po jej północnej stronie, gdzie układ dróg i parkingów może być rozbudowany na jej teren,
 - b) **NK-2U/MN** – dojazd do terenu zapewnia w planie droga wewnętrzna oznaczona symbolem NK-3KDW łącząca się z drogą krajową nr 19,
 - c) **NK-4MN** – teren posiada obecnie istniejący wjazd który wykorzystano w planie dla zaprojektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem NK-3KDW,
 - d) **NK-6RM** – działka posiada istniejący wjazd z drogi krajowej nr 19. W przypadku realizacji na tym terenie funkcji usługowej muszą być spełnione warunki dojazdu wynikające z przepisów odrębnych, tj. m.in. zapewnienie zjazdów publicznych z dróg, dla których taki warunek obowiązuje,
 - e) **NK-7RM** – dostępność z istniejącej drogi KG\D\,

- f) **NK-8RM** – dostępność z istniejącej drogi KG\D\,
 - g) **NK-9RM** – dostępność z istniejącej drogi KG\D\,
 - h) **NK-11RM** – dostępność z istniejącej drogi wewnętrznej/ciągu pieszo-jezdnego KDX, która jest kontynuacją z projektowanej drogi NK-10KDD-G łączącej się z drogą krajową nr 19,
 - i) **NK-13MN** – posiada dojazd z objętego planem ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego NK-12KXL,
 - j) **NK-14RM** – posiada dojazd z objętego planem ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego NK-12KXL,
 - k) **NK-15RM** – dostępność z istniejącej drogi KG\L\,
 - l) **NK-16RM** – dostępność z istniejącej drogi KG\L\,
 - m) **NK-17MN** – dostępność z istniejącej drogi wewnętrznej/ciągu pieszo-jezdnego KDX,
 - n) **NK-18MN** – posiada dojazd z objętej planem drogi wewnętrznej oznaczonej NK-20KDW,
 - o) **NK-19U/MN** – posiada dojazd z objętej planem drogi wewnętrznej oznaczonej NK-20KDW, która stanowi kontynuację układu dróg wewnętrznych wyznaczonych w dotychczasowym planie i obsługujących tereny wzdłuż doliny rzecznej,
 - p) **NK-21RM** – dostępność z istniejącej drogi wewnętrznej/ciągu pieszo-jezdnego KDX,
 - q) **NK-23MN** – dostępność z istniejącej drogi wewnętrznej/ciągu pieszo-jezdnego KDX,
 - r) **NK-24RM** – posiada dojazd z objętego planem ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego NK-26KXL,
 - s) **NK-25RM** – posiada dojazd z objętego planem ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego NK-26KXL,
 - t) **NK-27MN** – dostępność z istniejącej drogi wewnętrznej/ciągu pieszo-jezdnego KDX,
- 5) na terenach w miejscowości Osmolice Kolonia:
- a) **OK-1RM** – dostępność z istniejącej drogi KG\L\,
- 6) na terenach w miejscowości Radawczyk:
- a) **RA-1RM** – dostępność z istniejącej drogi KP/Z\,

- b) **RA-2RM** – posiada dojazd z objętego planem ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego RA-4KXL,
 - c) **RA-3RM** – posiada dojazd z objętego planem ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego RA-4KXL,
 - d) **RA-5RM** – posiada dojazd z objętego planem ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego RA-4KXL,
 - e) **RA-8RM** – dostępność z istniejącej drogi KP/Z/ oraz od północy z drogi wewnętrznej/ciągu pieszo-jezdnego KDX,
 - f) **RA-9PE** – zapewniona dostępność z drogi wewnętrznej/ciągu pieszo-jezdnego KDX,
 - g) **RA-10MN/MP** – dostępność z istniejącej drogi KP/Z/,
 - h) **RA-11U/MN** – dostępność z istniejącej drogi KP/Z/ oraz z objętego planem ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego RA-13KXL,
 - i) **RA-12UT/U** – dostępność z objętego planem ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego RA-13KXL,
 - j) **RA-14MN** – dostępność z objętego planem ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego RA-13KXL,
- 7) na terenach w miejscowości Radawczyk Kolonia:
- a) **RK-2RM** – dostępność z objętego planem ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem RK-1KXL,
 - b) **RK-3RM** – dostępność z istniejącej drogi KG/D,
 - c) **RK-4RM** – dostępność z istniejącej drogi KG/D,
 - d) **RK-5MN** – dostępność z istniejącej drogi KP/L,
- 8) na terenach w miejscowości Strzeszkowice Duże:
- a) **SD-1MN** – dostępność z istniejącej drogi KP/Z,
 - b) **SD-2U/MN** – dostępność z drogi wewnętrznej/ciągu pieszo-jezdnego KDX,
 - c) **SD-3RM** – dostępność poprzez zjazd indywidualny z drogi krajowej nr 19,
 - d) **SD-4TW** – dostępność z objętej planem drogi oznaczonej SD-5KDD-G, łączącej się z drogą krajową nr 19 oraz z jezdnią dodatkową zaprojektowaną w pasie drogowym drogi ekspresowej S19,
 - e) **SD-6MN/U** – dostępność z objętej planem drogi oznaczonej SD-7KDD-G, której połączenie przewidziano z jezdnią dodatkową zaprojektowaną w pasie drogowym drogi ekspresowej S19,
 - f) **SD-8RM** – dostępność z drogi gminnej KDG,

- g) **SD-9MN** – dostępność z istniejącej drogi 0106 KDG,
 - h) **SD-11MN/U** – teren dostępny będzie drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem SD-10KDW, zaprojektowaną na terenie objętym planem, połączoną z istniejącą drogą oznaczoną symbolem KDX,
 - i) **SD-12RM** – dostępność z istniejącej drogi dojazdowej lub przez zjazd indywidualny z drogi krajowej nr 19,
 - j) **SD-13RM** – teren dostępny będzie ciągiem pieszo-jednym oznaczonym symbolem SD-14KXL, zaprojektowanym na terenie objętym planem, połączonym z istniejącą drogą wewnętrzną/ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym symbolem KDX oraz drogą krajową nr 19,
 - k) **SD-15MN** – dostępność z objętej planem planowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem SD-16KDW,
 - l) **SD-17RM** – dostępność z objętej planem planowanej drogi oznaczonej symbolem SD-18KDD-G,
 - m) **SD-19RM** – dostępność z istniejącej drogi KP/Z/,
 - n) **SD-20MN/U** – dostępność z objętego planem planowanego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem SD-22KXL, łączącego się z drogą krajową nr 19 oraz z objętej planem drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem SD-21KDW,
 - o) **SD-23RM** – dostępność z drogi krajowej nr 19 poprzez zjazd indywidualny,
 - p) **SD-24RM** – dostępność z istniejącej drogi KGD,
 - q) **SD-25RM** – dostępność z istniejącej drogi KGD,
 - r) **SD-26MN/U** – dostępność z drogi gminnej KGP/D/ poprzez służebność przejazdu po własnej działce rolnej,
 - s) **SD-27MN/U** – dostępność z drogi gminnej KGP/D/ poprzez służebność przejazdu po własnej działce rolnej,
 - t) **SD-28U** – teren obsługiwany będzie komunikacyjnie istniejącym indywidualnym zjazdem z drogi krajowej nr 19, przebudowanym do parametrów zjazdu publicznego,
 - u) **SD-29MN** – dostępność z istniejącej drogi KGD,
- 9) na terenach w miejscowości Sobieszczany Kolonia:
- a) **SK-1RM** – teren posiada uzgodniony wjazd indywidualny z drogi krajowej nr 19,

- b) **SK-4MN** – dostępność z objętej planem planowanej drogi oznaczonej symbolem SK-2KDD-G oraz z objętej planem planowanej drogi wewnętrznej oznaczonej SK-3KDW,
 - c) **SK-5MN** – dostępność z objętej planem planowanej drogi oznaczonej symbolem SK-2KDD-G oraz z objętej planem planowanej drogi wewnętrznej oznaczonej SK-3KDW,
 - d) **SK-6RM** – dostępność z objętej planem planowanej drogi oznaczonej symbolem SK-2KDD-G,
 - e) **SK-10RM** – dostępność z objętej planem planowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem SK-11KDW oraz istniejącą drogą wewnętrzną/ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym symbolem KDX,
 - f) **SK-13U** – dostępność z objętej planem planowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem SK-15KDW,
 - g) **SK-14U** – dostępność z objętej planem planowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem SK-15KDW, Droga ta stanowi kontynuację istniejącego układu dróg gminnych oznaczonego w tym miejscu symbolem KDX,
 - h) **SK-16U/MN** – dostępność z objętej planem planowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem SK-15KDW,
 - i) **SK-17U/MN** – dostępność z objętej planem planowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem SK-15KDW oraz z istniejącej drogi/ciągu pieszo-jezdnego KDX,
 - j) **SK-20KS** – obsługa komunikacyjna terenu z drogi krajowej nr 19 odcinkiem objętej planem drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem SK-19KDW,
 - k) **SK-21U** – dostępność z objętej planem planowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem SK-19KDW, włączonej do drogi krajowej nr 19 istniejącym zjazdem na działkę sąsiednią nr 402/2, planowanej do przebudowy na zjazd publiczny,
 - l) **SK-22RM** – dostępność z istniejącej drogi KG/D/,
 - m) **SK-23MN/U** – dostępność z objętej planem planowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem SK-24KDW, łączącej się z drogą krajową nr 19,
- 10) na terenach w miejscowości Sobieszczany:
- a) **SO-1RM** – dostępność z objętej planem planowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem SO-2KDW, łączącej się z drogą krajową nr 19,

- b) **SO-3RM** – dostępność z objętej planem planowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem SO-2KDW, łączącej się z drogą krajową nr 19,
 - c) **SO-4MN** – dostępność z objętej planem planowanej drogi oznaczonej symbolem SO-5KDD-G,
 - d) **SO-6RM** – dostępność z istniejącej drogi wewnętrznej/ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KDX,
 - e) **SO-8RM** – dostępność z istniejącej drogi wewnętrznej/ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KDX,
- 11) na terenach w miejscowości Tomaszówka:
- a) **TO-1RM** – dostępność z istniejącej drogi oznaczonej symbolem KG\D\,
- 12) na terenach w miejscowości Trojaczkowice:
- a) **TR-1MN** – dostępność z istniejącej drogi wewnętrznej/ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KDX oraz z objętych planem planowanych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami TR-2KDW i TR-3KDW.
3. Na terenach, na których dopuszcza się zabudowę należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie:
- 1) dla terenów usług:
 - a) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: biur, administracji, obsługi finansowej handlu, rzemiosła, 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, oświaty, zdrowia – nie mniej niż 15 i nie więcej niż 25 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków lub pomieszczeń,
 - 2) dla terenów mieszkaniowych,
 - a) dla budynków i pomieszczeń mieszkalnych ustala się obowiązek zapewnienia minimum jednego miejsca garażowego lub miejsca do parkowania na każdej działce, jednak nie mniej niż:
 - 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - 1 miejsce na 25m² powierzchni usług,
 - 3) dla pozostałych funkcji usługowych, produkcyjnych i w przypadkach nieokreślonych wyżej – ilość miejsc parkingowych dla samochodów należy dostosować do indywidualnych potrzeb związanych z konkretną funkcją,

- 4) 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 publicznych, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych; nie dotyczy to terenów rezerwowanych w liniach regulacyjnych pod rozbudowę drogi nr 19, gdzie nie dopuszcza się realizacji ciągów infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi,
- 3) w przypadku braku możliwości lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się lokalizację niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej na terenach w obszarze planu pod warunkiem spełnienia wymogów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nie dotyczy to terenów leśnych.

2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę:**

- 1) ustala się docelowo zaopatrzenie w wodę na obszarze objętym planem z istniejących i projektowanych sieci komunalnego systemu wodociągowego gminy,
- 2) istniejące studnie lokalne wyłączane z czynnej eksploatacji adaptuje się na źródła awaryjne,
- 3) ustala się, iż zaopatrzenie w wodę poszczególnych terenów objętych planem nastąpi poprzez rozbudowę sieci wodociągowej,
- 4) realizacja nowych, indywidualnych ujęć wód podziemnych dopuszczona jest jedynie w sytuacji braku dostępu do sieci wodociągowej (szczególnie północna część gminy), z wyjątkiem terenów położonych w strefach sanitarnych od cmentarzy,
- 5) ustala się, zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów z istniejących i projektowanych sieci komunalnego systemu wodociągowego gminy, zgodnie

z wymaganiami określonymi w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124 poz. 1030),

3. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- 1) ustala się docelowo 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, lub do przydomowych oczyszczalni ścieków,
- 3) nie dopuszcza się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na terenach o skomplikowanych warunkach gruntowo – wodnych,
- 4) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych realizować należy zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych ustala się docelowo siecią kanalizacji deszczowej do odbiornika ścieków deszczowych, a po ich retencjonowaniu i podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi do gruntu w ilości nie przekraczającej odpływu ze zlewni naturalnej. Do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się inne rozwiązania dla zagospodarowania wód opadowych,
- 2) dopuszcza się lokalizację pompowni w pasach istniejących i projektowanych dróg, (z wyjątkiem dróg krajowych);
- 3) dla powierzchni biologicznie czynnych w ramach działek budowlanych, 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 cieplną ze zbiorowych lub indywidualnych źródeł dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania

zgodnego z funkcją, z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej, gazu, oleju nisko siarkowego lub paliw stałych spalanych w piecach niskoemisyjnych,

- 2) 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 mikro instalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz.610 z późn. zm.)
- 4) na rysunku planu pokazano strefy kontrolowane od gazociągów i określono ich szerokości. Zasady zagospodarowania terenu w strefach kontrolowanych regulują przepisy odrębne.

6. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii elektroenergetycznych lub z alternatywnych źródeł energii,
- 2) pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 5 m oraz lokalizacji obiektów budowlanych, których maksymalna wysokość przekracza 5 m,
- 3) do czasu skablowania istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych dla linii średnich napięć SN - obowiązuje strefa techniczna od osi linii po 7,5 m po każdej stronie, w których nie dopuszcza się lokalizowania obiektów na stały pobyt ludzi,
- 4) ustala się, że nowe stacje transformatorowe będą realizowane jako obiekty wolnostojące wewnętrzne lub wbudowane w obiekty podstawowe,
- 5) ustala się zakaz realizowania nowych linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia, chyba, że jest to uzasadnione szczególnymi względami technicznymi,
- 6) elektroenergetyczne urządzenia liniowe należy przewidywać w pasach drogowych z wyjątkiem pasa drogi krajowej nr 19. Szerokość pasów technicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną w pasach drogowych winna umożliwiać usytuowanie w/w urządzeń w zgodności z obowiązującymi przepisami dotyczącymi budowy i eksploatacji dróg. Dopuszcza się ich budowę poza pasem drogowym przy zachowaniu pasa technicznego o szerokości min. 1 m dla linii kablowych SN i NN oraz złącz kablowych NN. W pasach technicznych

z infrastrukturą elektroenergetyczną nie wolno sadzić drzew, budować obiektów oraz składować materiałów,

7) Dopuszcza się realizację stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki przy ścianach stacji bez otworów drzwiowych, okiennych i wentylacyjnych. Realizacja tych inwestycji powinna w zależności od potrzeb uwzględniać:

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

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. TERENY OSUWISKOWE

1. Na terenie objętym zmianą planu nie występują tereny osuwiskowe.

§ 16. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ

1. Na terenie objętym zmianą planu nie występują tereny szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 17. 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 możliwość remontów istniejących obiektów w celu poprawy stanu technicznego obiektu,
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów nie związanych trwale z gruntem o charakterze przenośnym.

ROZDZIAŁ 3

USTALENIA SZCZEGÓLNE

dla wyszczególnionych funkcji terenu

§ 18. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolem **RM**, ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU: **TERENY ZABUDOWY ZAGROOWEJ.**

2. Dotyczy to terenów oznaczonych na rysunkach planu numerami:

1) Krężnica Jara

Załącznik nr 1.KJ.1. KJ-5RM, KJ-6RM;

Załącznik nr 1.KJ.3. KJ-10RM, KJ-12RM, KJ-19RM.

2) Majdan Sobieszkański

Załącznik nr 1.MSO.1. MSO-1RM, MSO-3RM.

3) Niedzwica Duża

- | | |
|-------------------------|-----------------------------------------|
| Załącznik nr 1.ND.1. | ND-1RM,ND-2RM, ND-3RM; |
| Załącznik nr 1.ND.2. | ND-9RM, ND-10RM; |
| Załącznik nr 1.ND.4. | ND-14RM. |
| 4) Niedzwica Kościelna | |
| Załącznik nr 1.NK.1. | NK-6RM; |
| Załącznik nr 1.NK.2. | NK-7RM, NK-8RM, NK-9RM, NK-11RM; |
| Załącznik nr 1.NK.3. | NK-14RM, NK-15RM, NK-16RM; |
| Załącznik nr 1.NK.4. | NK-21RM, NK-24RM, NK-25RM. |
| 5) Osmolice Kolonia | |
| Załącznik nr 1.OK.1. | OK-1RM. |
| 6) Radawczyk | |
| Załącznik nr 1.RA.1. | RA-1RM, RA-2RM, RA-3RM, RA-5RM, RA-8RM. |
| 7) Radawczyk Kolonia | |
| Załącznik nr 1.RK.1. | RK-2RM, RK-3RM, RK-4RM. |
| 8) Strzeszkowice Duże | |
| Załącznik nr 1.SD.2. | SD-3RM. |
| Załącznik nr 1.SD.3. | SD-8RM, SD-12RM, SD-13RM. |
| Załącznik nr 1.SD.4. | SD-17RM. |
| Załącznik nr 1.SD.5. | SD-19RM. |
| Załącznik nr 1.SD.6. | SD-23RM. |
| Załącznik nr 1.SD.7. | SD-24RM, SD-25RM. |
| 9) Sobieszczany Kolonia | |
| Załącznik nr 1.SK.1. | SK-1RM, SK-6RM, SK-10RM. |
| Załącznik nr 1.SK.2. | SK-22RM. |
| 10) Sobieszczany | |
| Załącznik nr 1.SO1. | SO-1RM, SO-3RM, SO-6RM, SO-8RM. |
| 11) Tomaszówka | |
| Załącznik nr 1.TO.1. | TO-1RM. |

3. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki w zabudowie zagrodowej – minimalnie 1 500 m²,
- 2) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce w zabudowie zagrodowej.

4. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

- 1) budynki mieszkalne wolnostojące i zabudowa gospodarcza służąca produkcji rolnej,
- 2) dopuszcza się doinwestowanie poszczególnych istniejących działek w zabudowie zagrodowej o brakujące elementy zagospodarowania (garaże, budynki gospodarcze),
- 3) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 11,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0.4,
 - b) minimalny – 0.01,
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 30%,
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 50%,
- 7) maksymalna wysokość budynku:
 - a) mieszkalnego – 9,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, przy czym przy czym II kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w dachu),
 - b) maksymalna wysokość budynku gospodarczego, garażowego i budowli – 10,0 m (1 kondygnacja nadziemna),
- 8) ustala się stosowanie dachów stromych o spadku do 45° i symetrycznym nachyleniu połaci.

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

- 1) Dopuszcza się lokalizowanie usług nieuciążliwych, służących obsłudze produkcji rolnej, wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych, pod warunkiem, iż nie będą przekraczały 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, lub będą stanowiły parterową zabudowę towarzyszącą o powierzchni nie przekraczającej 45% zabudowy gospodarczej służącej produkcji rolnej,
- 2) Dopuszcza się stosowanie na obiektach gospodarczych dachów płaskich lub innych przy zachowaniu limitu wysokości obiektu.

6. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek w zabudowie zagrodowej poprzez system istniejących i projektowanych dróg, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 13,

- 2) w przypadku realizacji na terenie RM funkcji usługowej muszą być spełnione warunki dojazdu wynikające z przepisów odrębnych, tj. m.in. zapewnienie zjazdów publicznych z dróg, dla których taki warunek obowiązuje,
 - 3) obowiązują zasady obsługi terenów sieciami infrastruktury technicznej określone w § 14 niniejszej Uchwały.
7. Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości.
 8. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **RM** nie mogą naruszać ustaleń ogólnych zawartych w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§ 19. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem **MN**, ustala się:

1. **PRZEZNACZENIE TERENU: TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ.**

2. Dotyczy to terenów oznaczonych na rysunkach planu numerami:

1) Krężnica Jara

Załącznik nr 1.KJ.1.	KJ-1MN, KJ-3MN.
Załącznik nr 1.KJ.2.	KJ-8MN.
Załącznik nr 1.KJ.3.	KJ-11MN, KJ-20MN, KJ-21MN.

2) Niedzwica Duża

Załącznik nr 1.ND.2.	ND-6MN.
Załącznik nr 1.ND.3.	ND-11MN, ND-13MN.
Załącznik nr 1.ND.4.	ND-16MN.

3) Niedzwica Kościelna

Załącznik nr 1.NK.1.	NK-4MN.
Załącznik nr 1.NK.3.	NK-13MN, NK-17MN, NK-18MN.
Załącznik nr 1.NK.4.	NK-23MN, NK-27MN.

4) Radawczyk

Załącznik nr 1.RA.1.	RA-14MN.
----------------------	----------

5) Radawczyk Kolonia

Załącznik nr 1.RK.1.	RK-5MN.
----------------------	---------

6) Strzeszkowice Duże

Załącznik nr 1.SD.1.	SD-1MN.
Załącznik nr 1.SD.3.	SD-9MN.
Załącznik nr 1.SD.4.	SD-15MN.
Załącznik nr 1.SD.7.	SD-29MN.

7) Sobieszczany Kolonia

Załącznik nr 1.SK.1.	SK-4MN, SK-5MN.
----------------------	-----------------

8) Sobieszczany

Załącznik nr 1.SO1.	SO-4MN.
---------------------	---------

11) Trojaczkowice

Załącznik nr 1.TR.1.	TR-1MN
----------------------	--------

3. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – minimalnie 900 m² dla zabudowy wolnostojącej i 450 m² dla zabudowy bliźniaczej,
- 2) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej.

4. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej,
- 2) dopuszcza się doinwestowanie poszczególnych zabudowanych budynkiem mieszkalnym, istniejących działek budowlanych o budynki garażowe i gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego,
- 3) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 11,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0.6,
 - b) minimalny – 0.01,
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 30%,
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 50%,
- 7) maksymalna wysokość budynku:
 - a) mieszkalnego – 9,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne przy czym II kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w dachu),

b) maksymalna wysokość budynku gospodarczego, garażowego – 6,0 m
(1 kondygnacja nadziemna),

8) Ustala się stosowanie dachów stromych o spadku do 45° i symetrycznym nachyleniu połaci.

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

1) Dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, ale wysokość budynku nie może wówczas przekroczyć 2 kondygnacji i 8,0 m.

6. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych poprzez system istniejących i projektowanych dróg, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 13,

2) w przypadku realizacji na terenie MN funkcji usługowej, muszą być spełnione warunki dojazdu wynikające z przepisów odrębnych, tj. m.in. zapewnienie zjazdów publicznych z dróg, dla których taki warunek obowiązuje,

3) obowiązują zasady obsługi terenów sieciami infrastruktury technicznej określone w § 14.

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

8. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach MN nie mogą naruszać ustaleń ogólnych zawartych w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§ 20. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, oznaczonych symbolem MN/U, ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU: **TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG NIEUCIĄŻLIWYCH.**

2. Dotyczy to terenów oznaczonych na rysunkach planu numerami:

1) Krężnica Jara

Załącznik nr 1.KJ.3.

KJ-13MN/U, KJ-18MN/U.

2) Niedrzwica Duża

Załącznik nr 1.ND.2.

ND-7MN/U.

- 3) Strzeszkowice Duże
- | | |
|----------------------|-----------------------|
| Załącznik nr 1.SD.2. | SD-6MN/U, |
| Załącznik nr 1.SD.3. | SD-11MN/U, |
| Załącznik nr 1.SD.6. | SD-20MN/U, |
| Załącznik nr 1.SD.7. | SD-26MN/U, SD-27MN/U. |
- 4) Sobieszczany Kolonia
- | | |
|----------------------|------------|
| Załącznik nr 1.SK.3. | SK-23MN/U. |
|----------------------|------------|

3. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁĄDU PRZESTRZENNEGO:

- 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - minimalnie 1000 m²,
- 2) ustala się lokalizację na działce budowlanej budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, lub usługowego,
- 3) obydwie funkcje: mieszkalna i usługowa są równorzędne i mogą być realizowane łącznie lub tylko jedna z nich.

4. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące oraz usługi jako lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkalne lub jako wolnostojące budynki usługowe,
- 2) w przypadku realizacji obiektów usługowych związanych z handlem detalicznym oraz gastronomią jako budynków wolnostojących, nakazuje się ich usytuowanie w pierwszej linii zabudowy od strony drogi publicznej,
- 3) dopuszcza się doinwestowanie poszczególnych istniejących działek budowlanych o budynki garażowe i gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego,
- 4) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 11,
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0.8,
 - b) minimalny – 0.1,
- 6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 55%,
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 25%,
- 8) maksymalna wysokość budynku:

- a) mieszkalnego – 9,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, przy czym II kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w dachu),
- b) garażowego, gospodarczego – 6,0 m (1 kondygnacja nadziemna),
- c) usługowego – 9,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne),

9) Ustala się stosowanie dachów stromych o spadku do 45° i symetrycznym nachyleniu połąci.

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

- 1) Możliwość realizacji programu usługowego nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 2) Dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, ale wysokość budynku nie może wówczas przekroczyć 2 kondygnacji oraz 7,0 m dla budynku mieszkalnego i 8,0 m dla budynku usługowego.

6. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych poprzez system istniejących i projektowanych dróg, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 13. Tereny przyległe do drogi krajowej nr 19, dla których jedyny dojazd stanowią zjazdy indywidualne z tej drogi w przypadku realizacji na nich funkcji usługowej muszą spełniać warunki dojazdu wynikające z przepisów odrębnych tj. m.in. posiadać zjazdy publiczne z w/w drogi krajowej,
- 2) obowiązują zasady obsługi terenów sieciami infrastruktury technicznej określone w § 14.

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

8. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach MN/U nie mogą naruszać ustaleń ogólnych zawartych w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§ 21. Dla terenów zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem U/MN, ustala się:

- 1. **PRZEZNACZENIE TERENU: TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ.**

2. Dotyczy to terenów oznaczonych na rysunkach planu numerami:

1) Niedrzwica Kościelna

Załącznik nr 1.NK.1. NK-1U/MN, NK-2U/MN,

Załącznik nr 1.NK.3. NK-19U/MN.

2) Radawczyk

Załącznik nr 1.RA.1. RA-11U/MN.

3) Strzeszkowice Duże

Załącznik nr 1.SD.1. SD-2U/MN.

4) Sobieszczany Kolonia

Załącznik nr 1.SK.2. SK-16U/MN, SK-17U/MN.

3. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁĄDU PRZESTRZENNEGO:

- 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – minimalnie 1200 m²,
- 2) ustala się lokalizację na działce budowlanej budynku mieszkalno-usługowego lub usługowego,
- 3) funkcja usługowa jest podstawowa i musi stanowić minimum 55% programu inwestycji.

4. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

- 1) budynki usługowe, wolnostojące oraz usługi jako lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkalne oraz budynki mieszkalne jednorodzinne,
- 2) w przypadku realizacji obiektów usługowych związanych z handlem detalicznym oraz gastronomią jako budynków wolnostojących, nakazuje się ich usytuowanie w pierwszej linii zabudowy od strony drogi publicznej,
- 3) dopuszcza się doinwestowanie poszczególnych istniejących działek budowlanych o budynki garażowe i gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego lub usługowego,
- 4) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 11,
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0.8,
 - b) minimalny – 0.1,
- 6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 50%,

- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 25%,
 - 8) maksymalna wysokość budynku:
 - a) mieszkalno - usługowego – 9,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, przy czym II kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w dachu),
 - b) garażowego, gospodarczego – 6,0 m (1 kondygnacja nadziemna),
 - c) usługowego - 9,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne),
 - 9) Ustala się stosowanie dachów stromych o spadku do 45° i symetrycznym nachyleniu połaci.
5. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:
- 1) Dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, ale wysokość budynku nie może wówczas przekroczyć 2 kondygnacji oraz 7,0 m dla budynku mieszkalnego i 8,0 m dla budynku usługowego.
6. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych poprzez system istniejących i projektowanych dróg, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 13. Tereny przyległe do drogi krajowej nr 19, dla których jedyny dojazd stanowią zjazdy indywidualne z tej drogi w przypadku realizacji na nich funkcji usługowej muszą spełniać warunki dojazdu wynikające z przepisów odrębnych tj. m.in. posiadać zjazdy publiczne z w/w drogi krajowej,
 - 2) obowiązują zasady obsługi terenów sieciami infrastruktury technicznej określone w § 14.
7. Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości.
 8. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **U/MN** nie mogą naruszać ustaleń ogólnych zawartych w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§ 22. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej związanej z obsługą ruchu turystycznego i rekreacyjnego oznaczonych symbolem **MN/MP** ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU: **TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY PENSJONATOWEJ.**

2. Dotyczy to terenów oznaczonych na rysunkach planu numerami:

1) Radawczyk

Załącznik nr 1.RA.1.

RA-10MN/MP.

3. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁĄDU PRZESTRZENNEGO:

- 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - minimalnie 1200 m²,
- 2) ustala się lokalizację na działce budowlanej budynku mieszkalnego, mieszkalno-pensjonatowego lub pensjonatowego,
- 3) obydwie funkcje: mieszkalna i pensjonatowa są równorzędne i mogą być realizowane łącznie lub tylko jedna z nich.

4. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące oraz usługi pensjonatowe jako lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkalne lub jako wolnostojące budynki usługowe,
- 2) w przypadku realizacji obiektów pensjonatowych związanych z funkcją gastronomiczną jako budynków wolnostojących, nakazuje się ich usytuowanie w pierwszej linii zabudowy od strony drogi publicznej,
- 3) dopuszcza się doinwestowanie poszczególnych istniejących działek budowlanych o budynki garażowe i gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego,
- 4) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 11,
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0.8,
 - b) minimalny – 0.1,
- 6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 50%,
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 30%,
- 8) maksymalna wysokość budynku:

- a) mieszkalnego – 9,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, przy czym II kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w dachu),
 - b) garażowego, gospodarczego – 6,0 m (1 kondygnacja nadziemna),
 - c) pensjonatowego - 9,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne),
- 9) Ustala się stosowanie dachów stromych o spadku do 45° i symetrycznym nachyleniu połaci.
5. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:
- 1) Dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, ale wysokość budynku nie może wówczas przekroczyć 2 kondygnacji oraz 7,0 m dla budynku mieszkalnego i 8,0 m dla budynku usługowego.
6. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych poprzez system istniejących i projektowanych dróg, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 13,
 - 2) obowiązują zasady obsługi terenów sieciami infrastruktury technicznej określone w § 14.
7. Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości.
8. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **MN/MP** nie mogą naruszać ustaleń ogólnych zawartych w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§ 23. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem **U** ustala się:

- 1. PRZEZNACZENIE TERENU: **TEREN USŁUG**: handel detaliczny, gastronomia, usługi publiczne, inne usługi nieuciążliwe, oraz zaplecza obiektów usługowych, administracja, a także stacje obsługi pojazdów i stacje paliw.
- 2. Dotyczy to terenów oznaczonych na rysunkach planu numerami:
 - 1) Strzeszkowice Duże
Załącznik nr 1.SD.7. SD-28U.
 - 2) Sobieszczany Kolonia
Załącznik nr 1.SK.2. SK-13U, SK-14U, SK-21U.

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) zabudowa usługowa wolnostojąca z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi zgodnie z rodzajem prowadzonej działalności tj. usługi typu handel detaliczny, gastronomia, inne usługi nieuciążliwe oraz zaplecza obiektów usługowych, a także usługi publiczne, administracja, a także stacje obsługi pojazdów i stacje paliw,
- 2) dopuszcza się doinwestowanie poszczególnych istniejących działek budowlanych o budynki garażowe i gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku usługowego, przy czym ich charakter architektoniczny powinien być spójny z obiektem podstawowym,
- 3) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 11,
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0.7,
 - b) minimalny – 0.02,
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej maksymalnie 50%,
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej minimalnie 25%,
- 7) wysokości budynków:
 - a) usługowego – 11,0 m dla usług komercyjnych i 12,0 m dla usług publicznych (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne),
 - b) maksymalna wysokość budynku garażowego, gospodarczego – 7,0 m (1 kondygnacja nadziemna);
- 8) Ustala się stosowanie dachów stromych o spadku do 45° i symetrycznym nachyleniu połaci lub dachów płaskich,
- 9) 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, przy czym stopień przeszklenia elewacji nie może przekraczać 60% całej powierzchni elewacji, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 4 ppkt 2),
 - b) dopuszcza się zastosowanie na elewacjach przeszklonych ścian kurtynowych,

- c) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin z blachy falistej i trapezowej oraz tworzyw sztucznych typu siding,
- d) dopuszcza się zastosowanie na elewacjach drewna jako elementów detalu architektonicznego, żaluzji rozpraszających światło, okiennic lub barierek balkonów i tarasów nawiązujących do starej zabudowy drewnianej,
- e) dopuszcza się stosowanie na elewacjach tynkowanych odcieni beżu, szarości, kremu i koloru zbliżonego do piaskowca, z wykluczeniem wszystkich kolorów jaskrawych i nie nawiązujących do materiałów mineralnych,
- f) zabrania się sytuowania urządzeń klimatyzacyjnych na elewacjach zwróconych w stronę przestrzeni publicznych tj. od strony ulic, ciągów pieszych, pieszo-jezdnych i placów,
- g) 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),
- h) dopuszcza się stosowanie stolarki okiennej i drzwiowej:
 - a) w kolorze białym – w przypadku każdej zastosowanej stolarki,
 - b) w naturalnym kolorze drewna – w przypadku stolarki drewnianej,
 - c) w naturalnym kolorze metalu – w przypadku stolarki aluminiowej bądź stalowej,
- i) dopuszcza się stosowanie dachów pokrytych zielenią,
- j) jako pokrycie dachów obiektów usługowych o wysokości nie przekraczającej 3 kondygnacji należy stosować dachówki ceramiczne, blacho dachówki w odcieniach czerwieni, brązów, szarości,
- k) nakazuje się stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji i pokrycia dachów budynków,
- l) 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

- 1) dostępność komunikacyjna terenów przewidzianych do zabudowy określona w § 13 niniejszej Uchwały,
- 2) program parkingowy przyjmować należy zgodnie z ustaleniami w § 13,

- 3) obowiązują zasady obsługi terenów sieciami infrastruktury technicznej określone w § 14.
6. Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości.
7. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **U** nie mogą naruszać ustaleń ogólnych zawartych w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§ 24. Dla terenów usług turystyki i rekreacji, oznaczonych symbolem **UT1** ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU: TEREN USŁUG TURYSTYKI.

2. Dotyczy to terenów oznaczonych na rysunkach planu numerami:

1) Krężnica Jara

Załącznik nr 1.KJ.3.

KJ-15UT1.

3. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁĄDU PRZESTRZENNEGO:

1) Dla terenów UT1 ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - minimalnie 1000 m².

4. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

1) Na terenie UT1 ze względu na jego położenie w obszarach o skomplikowanych warunkach gruntowo – wodnych 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 – 0.2,

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 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia w poddaszu użytkowym),

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, przy czym stopień przeszklenia elewacji nie może przekraczać 60% całej powierzchni elewacji,
 - 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 nieobudowanych urządzeń klimatyzacyjnych na elewacjach i dachach,
 - f) zabrania się stosowania wzorów na elewacjach (np. 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 o wysokości nie przekraczającej 3 kondygnacji należy stosować dachówki ceramiczne, blachodachówki w odcieniach czerwieni, brązów, szarości lub gont i trzcinę,
 - j) nakazuje się stosowanie stosowanej 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 usługowej:

- 1) dostępność komunikacyjna terenów przewidzianych do zabudowy określona w § 13 niniejszej Uchwały,
 - 2) program parkingowy przyjmować należy zgodnie z ustaleniami w § 13,
 - 3) obowiązują zasady obsługi terenów sieciami infrastruktury technicznej określone w § 14;
 - 4) ze względu na położenie terenów UT1 w obszarach o skomplikowanych warunkach gruntowo – wodnych, plan ustala obowiązek podłączenia wszystkich wymagających tego obiektów realizowanych na tych terenach do systemu wodociągowego i kanalizacji.
6. Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 % wzrostu wartości nieruchomości.
7. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **UT1** nie mogą naruszać ustaleń ogólnych zawartych w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§ 25. Dla terenów obsługi ruchu turystycznego i innych usług oznaczonych symbolem **UT/U** ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU: **TEREN USŁUG TURYSTYKI Z DOPUSZCZENIEM INNYCH USŁUG.**

2. Dotyczy to terenów oznaczonych na rysunkach planu numerami:

1) Radawczyk

Załącznik nr 1.RA.1. RA-12UT/U.

3. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁĄDU PRZESTRZENNEGO:

- 1) Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - minimalnie 1000 m²,
- 2) Ustala się lokalizację na terenie obiektów usługowych służących obsłudze ruchu turystycznego w formie hotelarstwa, agroturystyki, gastronomii itp., usług działających w kompleksie z innymi obiektami usługowymi,

- 3) Funkcja usług w zakresie turystyki jako podstawowa musi stanowić co najmniej 55% programu. Inne usługi jako równorzędne mogą być realizowane łącznie lub tylko jedna z nich jako program pozostały.

4. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

- 1) Teren jest w dużej części obszarem poeksploatacyjnym, po kopalni piasku i może być zrekultywowany poprzez zalanie i utworzenie wokół lustra wody kompleksu usług rekreacyjnych,
- 2) w przypadku realizacji obiektów usługowych związanych z funkcją informacyjną oraz gastronomią jako budynków wolnostojących, nakazuje się ich usytuowanie w pierwszej linii zabudowy od strony drogi publicznej,
- 3) dopuszcza się doinwestowanie terenu o budynki gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynków o funkcjach podstawowych,
- 4) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 11,
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0,4;
 - b) minimalny – 0,01,
- 6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 30%,
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 50%,
- 8) maksymalna wysokość budynku:
 - a) usługowego - 9,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne),
 - b) garażowego, gospodarczego – 12,0 m (1 kondygnacja nadziemna),
- 9) Ustala się stosowanie dachów stromych o spadku do 45° i symetrycznym nachyleniu połaci.

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

- 1) Możliwość realizacji programu usługowego nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej (maszty i anteny nadawcze),
- 2) dopuszcza się stosowanie na obiektach gospodarczych i usługowych dachów płaskich lub innych przy zachowaniu limitu wysokości obiektu chyba, że z powodów technologicznych konieczne jest wprowadzenie elementów wyższych.

6. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) Dostępność komunikacyjna terenów przewidzianych do zabudowy określona w § 13 niniejszej Uchwały,
 - 2) program parkingowy przyjmować należy zgodnie z § 13 niniejszej Uchwały,
 - 3) obowiązują zasady obsługi terenów sieciami infrastruktury technicznej określone w § 14.
7. Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości.
 8. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **UT/U** nie mogą naruszać ustaleń ogólnych zawartych w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§ 26. Dla terenów powierzchniowej eksploatacji oznaczonych symbolem **PE** ustala się:

1. **PRZEZNACZENIE TERENU: TEREN POWIERZCHNIOWEJ EKSPLOATACJI SUROWCÓW.**

2. Dotyczy to terenu oznaczonego na rysunku planu numerem:

1) Radawczyk

Załącznik nr 1.RA.1. RA-9PE.

3. **ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU :**

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

- a) obowiązuje uzyskanie koncesji na wydobycie od Starosty Lubelskiego (dla kopalni o powierzchni do 2 ha), a dla złóż o powierzchni większej niż 2 ha lub przewidywanym rocznym wydobyciu powyżej 20 tys. m³ od Marszałka Województwa Lubelskiego, po uprzednim wykonaniu i zatwierdzeniu dokumentacji geologicznej złoża w organie administracji geologicznej,
- b) przed rozpoczęciem wydobycia należy usunąć warstwę gleby, którą należy hałdować na składowiskach poza złożem, z przeznaczeniem do sukcesywnej rekultywacji wyrobiska poeksploatacyjnego,
- c) należy zabezpieczyć pracujący na złożu sprzęt w taki sposób, aby nie dopuścić do skażenia gruntu substancjami ropopochodnymi,
- d) eksploatację należy prowadzić w sposób nie powodujący możliwości powstawania nawisów i obrywów skarp – kąt nachylenia ściany eksploatacyjnej wyrobiska końcowego nie może być większy niż 33°,
- e) wyrobisko eksploatacyjne winno być zabezpieczone i oznakowane tablicami informacyjno – ostrzegawczymi,

- f) należy pozostawić pasy ochronne zgodnie z normą PN-G-2100/2013 „Górnictwo odkrywkowe. Szerokość pasów ochronnych wyrobisk odkrywkowych, użytkowanie i szerokość”,
- g) po zakończeniu eksploatacji złoża należy wykonać rekultywację wyrobiska poeksploatacyjnego poprzez wyprofilowanie jego skarp i rozścielenie warstwy gleby na skarpach, należy przyjąć wodny kierunek rekultywacji, rekultywacja winna być prowadzona sukcesywnie, w miarę jak wyeksploatowane części złoża stają się zbędne do dalszej działalności górniczej,
- h) eksploatację należy prowadzić z zachowaniem zasad techniki górniczej, w sposób zapobiegający obniżeniu poziomu wód gruntowych oraz degradacji środowiska,

2) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- a) sytuowanie tymczasowych jedno kondygnacyjnych budynków pomocniczych na czas prowadzenia eksploatacji złoża, zgodnie z zasadami bezpieczeństwa powszechnego i ochrony przeciwpożarowej,
- b) przekształcenie powierzchni ziemi w granicach terenu,
- c) lokalizację nieprzewidzianych w rysunku planu obiektów, urządzeń infrastruktury technicznej w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników, jak również usług komercyjnych, oraz innych urządzeń i obiektów związanych z funkcją podstawową;

1) Na terenach PE wyklucza się:

- a) wydobywanie kopaliny poza granicą eksploatacji złoża,
- b) składowanie w wyrobisku jakichkolwiek odpadów komunalnych lub przemysłowych.

4. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu poprzez system istniejących i projektowanych dróg, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 13,
- 2) program parkingowy należy ustalić indywidualnie w zależności od technologii wydobywania,
- 3) obowiązują zasady obsługi terenu sieciami infrastruktury technicznej określone w § 14.

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

6. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **PE** nie mogą naruszać ustaleń ogólnych zawartych w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§ 27. Dla terenów zieleni łąkowej i pastwisk oznaczonych symbolem **ZŁ** ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU :**TEREN ŁĄK I PASTWISK.**

2. Dotyczy to terenów oznaczonych na rysunkach planu numerami:

1) Radawczyk

Załącznik nr 1.RA.1. RA-7ZŁ.

2) Sobieszczany Kolonia

Załącznik nr 1.SK.1. SK-8ZŁ.

3. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 1) ustala się na terenach łąk i pastwisk możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w tym oświetlenia i sieci uzbrojenia podziemnego,
- 2) dopuszcza się lokalizację 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 i pastwisk ustala się:

- a) ochronę istniejącej wartościowej zieleni, a w szczególności ochronę istniejącego drzewostanu,
- b) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt.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 i pastwisk poprzez system istniejących i projektowanych ciągów pieszo – jezdnych i duktów śródpolnych;
- 2) obowiązują zasady obsługi terenów sieciami infrastruktury technicznej określone w § 14.

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

7. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **ZŁ** nie mogą naruszać ustaleń ogólnych zawartych w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§ 28. Dla terenów zieleni naturalnej oznaczonych symbolem **ZN** ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU :**TEREN ZIELENI NATURALNEJ.**

2. Dotyczy to terenów oznaczonych na rysunkach planu numerami:

1) Krężnica Jara

Załącznik nr 1.KJ.3.

KJ-17ZN.

3. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 1) ustala się na terenach zieleni naturalnej możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia i sieci uzbrojenia podziemnego,
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących rekreacyjnemu wykorzystaniu 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 zieleni naturalnej ustala się:

- a) ochronę istniejącej wartościowej zieleni, a w szczególności ochronę istniejącego drzewostanu,
- b) na terenach ZN ustala się realizację nowych nasadzeń zieleni wysokiej i niskiej uwzględniające zróżnicowanie form roślinnych, między innymi: szpalery drzew towarzyszących alejom pieszym, grupy zieleni wysokiej i niskiej,
- c) na terenach ZN dopuszcza się wyznaczenie stref dostępnych dla zwierząt,
- d) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt.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 dostęp do terenów zieleni naturalnej poprzez system istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych i duktów śródpolnych, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 13;

- 2) obowiązują zasady obsługi terenów sieciami infrastruktury technicznej określone w § 14.
6. Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5% wzrostu wartości nieruchomości.
7. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **ZN** nie mogą naruszać ustaleń ogólnych zawartych w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§ 29. 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

Załącznik nr 1.KJ.3. KJ-14ZL.

2) Niedzwica Kościelna

Załącznik nr 1.NK.1. NK-5ZL.

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 ściany lasu z wyjątkiem bezpośrednio związanych z gospodarką leśną oraz obsługą turystyki (parkingi przyłesne, ścieżki rowerowe, wiatrochrony),

2) Dopuszcza się lokalizację:

a) tablic informacyjnych,

b) elementów technicznych służących rekreacyjnemu wykorzystaniu terenów,

3) Obiekty lub urządzenia, o których mowa powyżej można lokalizować pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego i zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 dostęp do terenów lasów poprzez system istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych i duktów śródleśnych, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 13,
 - 2) obowiązują zasady obsługi terenów sieciami infrastruktury technicznej określone w § 14.
6. Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5% wzrostu wartości nieruchomości.
7. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **ZL** nie mogą naruszać ustaleń ogólnych zawartych w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§ 30. Dla terenów zieleni parkowej oznaczonych symbolem **ZP** ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU :TEREN ZIELENI PARKOWEJ.

2. Dotyczy to terenów oznaczonych na rysunkach planu numerami:

1) Radawczyk

Załącznik nr 1.RA.1. RA-15ZP.

3. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

1) ustala się na terenach zieleni parkowej 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) obiektów i urządzeń służących rekreacyjnemu wykorzystaniu 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 zieleni parkowej ustala się:

- a) ochronę istniejącej wartościowej zieleni, a w szczególności ochronę istniejącego drzewostanu,
- b) na terenach ZP ustala się realizację nowych nasadzeń zieleni wysokiej i niskiej uwzględniające zróżnicowanie form roślinnych, między innymi: szpalery drzew towarzyszących alejom pieszym, grupy zieleni wysokiej i niskiej,

c) na terenach ZP plan dopuszcza lokalizację między innymi:
- miejsc spotkań i wypoczynku, elementów małej architektury, jak również dopuszcza się wyznaczenie stref dostępnych dla zwierząt,

d) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt.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 dostęp do terenów zieleni parkowej poprzez system istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych i duktów śródpolnych, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 13,

2) obowiązują zasady obsługi terenów sieciami infrastruktury technicznej określone w § 14.

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

7. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **ZP** nie mogą naruszać ustaleń ogólnych zawartych w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§ 31. Dla terenów upraw rolnych oznaczonych symbolem **R** ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU :**TERENY UPRAW ROLNYCH** bez prawa zabudowy.

2. Dotyczy to terenów oznaczonych na rysunkach planu numerami:

1) Radawczyk

Załącznik nr 1.RA.1. RA-6R.

2) Sobieszczany Kolonia

Załącznik nr 1.SK.1. SK-9R, SK-12R.

3. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

1) ustala się na terenach upraw rolnych możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w tym oświetlenia i sieci uzbrojenia podziemnego, oraz instalacji do wspomagania gospodarki rolnej,

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 upraw rolnych ustala się:

- a) ochronę istniejącej wartościowej zieleni, a w szczególności ochronę istniejącego drzewostanu śródpolnego,
- b) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt.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 upraw rolnych poprzez system istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych i duktów śródpolnych, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 13,

2) obowiązują zasady obsługi terenów sieciami infrastruktury technicznej określone w § 14 przy zachowaniu następujących warunków:

- a) realizowane urządzenia infrastruktury technicznej nie wymagają uzyskania zgody na wyłączenie gruntów wyższych klas z użytkowania rolniczego,
- b) w wyniku realizacji sieci i urządzeń nie nastąpi zmiana sposobu użytkowania terenu z upraw rolnych na inny.

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

7. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **R** nie mogą naruszać ustaleń ogólnych zawartych w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§ 32. Dla terenów oznaczonych symbolem **E** ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU: **TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ELEKTROENERGETYCZNEJ** - stacje transformatorowe wolnostojące.

2. Dotyczy to terenów oznaczonych na rysunkach planu numerami:

1) Sobieszczany Kolonia

Załącznik nr 1.SK.2. SK-18E.

2) Sobieszczany

Załącznik nr 1.SO.1. SO-7E.

3 ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

- 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 5%,
 - 2) maksymalna wysokość obiektów technicznych - 5 m,
 - 3) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń przekraczających wysokość 5 m, jeżeli wynika ona z wymogów technologicznych,
 - 4) forma architektoniczna obiektów stacji transformatorowych wewnętrznych dostosowana do charakteru otoczenia obiektu.
4. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez system istniejących i projektowanych dróg, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) obowiązują zasady obsługi terenów sieciami infrastruktury technicznej określone w § 14.
5. Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10% wzrostu wartości nieruchomości.
6. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **E** nie mogą naruszać ustaleń ogólnych zawartych w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§ 33. Dla terenów oznaczonych symbolem **TW** ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU: **TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

WODOCIĄGOWEJ - studnie publiczne i ujęcia wód.

2. Dotyczy to terenów oznaczonych na rysunkach planu numerami:

1) Strzeszkowice Duże

Załącznik nr 1.SD.2.

SD-4TW.

3. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 5%,
- 2) maksymalna wysokość obiektów technicznych - 5 m,
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń przekraczających wysokość 5 m, jeżeli wynika ona z wymogów technologicznych,
- 4) formę obiektów lub urządzeń zaopatrujących w wodę należy:
 - a) dostosować do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
 - b) zachować zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego nie zajmowały więcej niż 20% danego terenu.

4. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez system istniejących i projektowanych dróg, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) dostępność komunikacyjna terenów przewidzianych do zabudowy określona w § 13 niniejszej Uchwały,
 - 3) obowiązują zasady obsługi terenów sieciami infrastruktury technicznej określone w § 14.
5. Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10% wzrostu wartości nieruchomości.
6. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **TW** nie mogą naruszać ustaleń ogólnych zawartych w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§ 34. 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
Załącznik nr 1.KJ.3. KJ-16WS.
 - 2) Sobieszczany Kolonia
Załącznik nr 1.SK.1. SK-7WS.

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 realizacji oczyszczalni ścieków i 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. Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10% wzrostu wartości nieruchomości.
7. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **WS** nie mogą naruszać ustaleń ogólnych zawartych w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§ 35. 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) Sobieszczany Kolonia
Załącznik nr 1.SK.2. SK-20KS.

3 ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

- 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 10%,
 - 2) wyklucza się możliwość realizacji na terenie KS obiektów kubaturowych.
- ## 4. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- 1) Dostępność komunikacyjna terenów określona w § 13 niniejszej Uchwały,
 - 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 ust. 2 można lokalizować pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego.
5. Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10% wzrostu wartości nieruchomości.

6. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **KS** nie mogą naruszać ustaleń ogólnych zawartych w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§ 36. Dla terenów oznaczonych symbolem **K** ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU: **TERENY KOMUNIKACJI**. Przeznaczenie podstawowe: drogi i urządzenia z nimi związane, wynikające z potrzeb technicznych, transportowych i innych funkcji komunikacyjnych.

- 1) Na terenach, o których mowa ust. 1 ustala się przebieg dróg publicznych oznaczonych w/g klas:
 - a) drogi dojazdowe oznaczone symbolem **KDD**,
 - b) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem **KDW**,
 - c) ciągi i przestrzenie pieszo – jezdne oznaczone **KXL**.
- 2) Szerokość pasa drogowego określonego liniami regulacyjnymi przyjmuje się zgodnie z rysunkiem planu w skali 1:1 000,
- 3) Ustalone przebiegi i klasy dróg, o których mowa w ust. 1 i 2 oznacza się stosownie do zaliczonej kategorii:
 - a) **G** – drogi gminne.

2. Dotyczy to terenów oznaczonych na rysunkach planu:

DROGI DOJAZDOWE – GMINNE - KDD-G:

1) Krężnica Jara

Załącznik nr 1.KJ.1. KJ-2KDD-G,

Załącznik nr 1.KJ.2. KJ-7KDD-G.

2) Niedrzwica Duża

Załącznik nr 1.ND.2. ND-5KDD-G,

Załącznik nr 1.ND.4. ND-15KDD-G.

3) Niedrzwica Kościelna

Załącznik nr 1.NK.2. NK-10KDD-G.

4) Strzeszkowice Duże

Załącznik nr 1.SD.2. SD-5KDD-G, SD-7KDD-G,

Załącznik nr 1.SD.4. SD-18KDD-G.

5) Sobieszczany Kolonia

Załącznik nr 1.SK.1. SK-2KDD-G.

6) Sobieszczany

Załącznik nr 1.SO.1. SO-5KDD-G.

DROGI WEWNĘTRZNE - KDW:

- 1) Krężnica Jara
 - Załącznik nr 1.KJ.2. KJ-9KDW.
- 2) Majdan Sobieszczęński
 - Załącznik nr 1.MSO.1. MNO-2KDW.
- 3) Niedzwica Kościelna
 - Załącznik nr 1.NK.1. NK-3KDW,
 - Załącznik nr 1.NK.3. NK-20KDW.
- 4) Strzeszkowice Duże
 - Załącznik nr 1.SD.3. SD-10KDW,
 - Załącznik nr 1.SD.4. SD-16KDW,
 - Załącznik nr 1.SD.6. SD-21KDW.
- 5) Sobieszczęny Kolonia
 - Załącznik nr 1.SK.1. SK-3KDW, SK-11KDW,
 - Załącznik nr 1.SK.2. SK-15KDW, SK-19KDW,
 - Załącznik nr 1.SK.3. SK-24KDW.
- 6) Sobieszczęny
 - Załącznik nr 1.SO.1. SO-2KDW.
- 7) Trojaczkowice
 - Załącznik nr 1.TR.1. TR-2KDW, TR-3KDW.

CIĄGI PIESZO – JEZDNE - KXL:

- 1) Krężnica Jara
 - Załącznik nr 1.KJ.1. KJ-4KXL.
- 2) Niedzwica Duża
 - Załącznik nr 1.ND.1. ND-3KXL,
 - Załącznik nr 1.ND.2. ND-8KXL,
 - Załącznik nr 1.ND.3. ND-12KXL,
 - Załącznik nr 1.ND.4. ND-17KXL.
- 3) Niedzwica Kościelna
 - Załącznik nr 1.NK.3. NK-12KXL,
 - Załącznik nr 1.NK.4. NK-22KXL, NK-26KXL.
- 4) Radawczyk

Załącznik nr 1.RA.1.	RA-4KXL, RA-13KXL.
5) Radawczyk Kolonia	
Załącznik nr 1.RK.1.	RK-1KXL.
6) Strzeszkowice Duże	
Załącznik nr 1.SD.3.	SD-14KXL,
Załącznik nr 1.SD.6.	SD-22KXL.

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

- 1) Dopuszcza się:
 - a) przejście przez teren sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi obszaru,
 - b) przebieg w pasie drogowym ścieżek rowerowych pod warunkiem spełnienia wymogów technicznych,
 - c) realizację urządzeń komunikacyjnych związanych z eksploatacją dróg,
 - d) wzbogacenie biologiczne w formie zadrzewień z uwzględnieniem warunków wynikających z potrzeb prowadzenia sieci uzbrojenia podziemnego,
 - e) urządzenia i obiekty jw. mogą być realizowane pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
- 2) Wyklucza się:
 - a) realizację zagospodarowania kubaturowego z wyjątkiem wiat przystankowych z kioskami oraz obiektów infrastruktury technicznej,
- 3) Dla poszczególnych dróg określonych w ustępie 2 ustala się graniczne szerokości w liniach rozgraniczających:
 - a) dojazdowa (KDD) – 10,0 - 12,0 m,
 - b) wewnętrzna (KDW) – 6,0 m - 8,0 m,
 - c) ciągi pieszo-jezdne – 5,0 - 8,0 m.

Podane szerokości w liniach rozgraniczających odnosić należy do lokalnych uwarunkowań terenowych i istniejącego zagospodarowania terenu oraz wielkości indywidualnie określonych na rysunkach planu, które uwzględniają istniejące zagospodarowanie terenu tj. rowy odwadniające, skarpy, zadrzewienia, zatoki parkingowe itp.,
- 4) Ustalenia dotyczące minimalnych odległości linii zabudowy liczone od zewnętrznej krawędzi jezdni poszczególnych kategorii dróg (ulic) podano w §11

Ustalone odległości mogą być zmniejszone :

- a) na terenach zainwestowanych, w przypadku rozbudowy i przebudowy istniejących budynków, mogą być one sytuowane w odległości od krawędzi jezdni nie mniejszej niż linia zabudowy wyznaczona przez obiekty trwałe i w dobrym stanie technicznym istniejące na sąsiednich działkach, jeżeli nie jest to sprzeczne z przepisami dotyczącymi dróg publicznych obowiązującymi w czasie wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę,
 - b) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują przepisy odrębne,
- 5) W związku z przełożeniem fragmentu pasa drogowego drogi ND-5KDD-G i ustaleniem nowego miejsca skrzyżowania z drogą krajową nr 19 likwidacji ulega dotychczasowy zjazd do działki nr ewid. 59, który znajduje się w km 328+551 po stronie lewej tej samej drogi.
4. Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10% wzrostu wartości nieruchomości.

ROZDZIAŁ 4

USTALENIA KOŃCOWE

§ 37. Na obszarze objętym niniejszymi zmianami planu tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niedzwica Duża uchwalonego Uchwałą Nr X/77/03 Rady Gminy Niedzwica Duża z dnia 31 lipca 2003 r. (ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 142 poz. 3110 z dnia 1 października 2003 r.) z późniejszymi zmianami.

§ 38. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Niedzwica Duża.

§ 39. 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 Niedrzwica Duża
z dnia

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 GMINY NIEDRZWICA DUŻA
Etap II część IIIB

I WYŁOŻENIE PUBLICZNE
w dniach od do

Po I wyłożeniu projektu zmian planu wpłynęło

Przewodniczący Rady Gminy
Niedrzwica Duża

w sprawie uchwalenia
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY NIEDRZWICA DUŻA
Etap II część IIIB

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

Na podstawie art. 17 pkt 5 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. 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
Niedzwica Duża

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr
Rady Gminy Niedzwica Duża
z dnia

w sprawie uchwalenia

**ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY NIEDRZWICA DUŻA
Etap II część IIIB**

Dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML (zapis na płycie CD).

**Przewodniczący Rady Gminy
Niedzwica Duża**

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

I. Informacje ogólne

1. Podstawa prawna.

Rada Gminy Niedzwica Duża podjęła uchwałę Nr XIX/123/08 z dnia 06 czerwca 2008 r. zmienioną Uchwałą Rady Gminy Niedzwica Duża Nr XXVIII/209/13 z dnia 19 lipca 2013 r., zmienioną następnie uchwałą Rady Gminy Niedzwica Duża Nr XVI/108/16 z dnia 26 kwietnia 2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Niedzwica Duża, oraz uchwałą Rady Gminy Niedzwica Duża Nr XLV/275/18 z dnia 31 lipca 2018 r., zatwierdzonego Uchwałą Nr X/77/03 Rady Gminy Niedzwica Duża z dnia 31 lipca 2003 r., ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 142 poz. 3110 z dnia 1 października 2003 r.

2. Obszar objęty granicami planu.

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

Krężnica Jara	KJ	Załączniki nr 1.KJ.1., 1.KJ.2., 1.KJ.3.,
Majdan Sobieszkański	MSO	Załącznik nr 1.MSO.1.,
Niedzwica Duża	ND	Załączniki nr 1.ND.1., 1.ND.2., 1.ND.3., 1.ND.4.,
Niedzwica Kościelna	NK	Załączniki nr 1.NK.1., 1.NK.2., 1.NK.3., 1.NK.4.,
Osmolice Kolonia	OK	Załącznik nr 1.OK.1.,
Radawczyk	RA	Załącznik nr 1.RA.1.,
Radawczyk Kolonia	RK	Załącznik nr 1.RK.1.,
Strzeszkowice Duże	SD	Załączniki nr 1.SD.1., 1.SD.2., 1.SD.3., 1.SD.4., 1.SD.5., 1.SD.6., 1.SD.7.,
Sobieszczany Kolonia	SK	Załączniki nr 1.SK.1., 1.SK.2., 1.SK.3.,
Sobieszczany	SO	Załącznik nr 1.SO.1.,

Tomaszówka	TO	Załącznik nr 1.TO.1.,
Trojczkowice	TR	Załącznik nr 1.TR.1.

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 Niedzwica Duża, Rada Gminy Niedzwica Duża podjęła uchwałę o rozpoczęciu procedury zmian obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy. Jest to plan opracowany w roku 2003, w skali 1: 10 000. 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 niezbędnych dla realizacji pilnej inwestycji gminnej. Później realizowano prace nad II Etapem zmian planu, które najpierw w części I i II objęły zakres nie naruszający ustaleń obowiązującego wcześniej studium. Niniejsze opracowanie stanowi część III B zmian planu obejmującą ich 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 ładu 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 zmianami planu położone są poza obszarami prawnie chronionymi, ale w zapisach planu zawarto warunki dotyczące ochrony istniejącego krajobrazu. Wprowadzono na terenie gminy, zgodnie ze studium uwarunkowań

i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, system ESOCH – Ekologiczny System Terenów Chronionych, dodatkowo chroniący walory przyrodniczo – krajobrazowe.

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

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.
- W niektórych miejscowościach znajdują się stanowiska archeologiczne. Fakt ten został uwzględniony w tekście zmian planu gdzie odpowiednie zapisy regulują sposób działania na tych terenach.
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.
- 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 (Dz. U. z 2021 r., poz. 1376 z późn. 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)**
1. Wymagania te w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie w obszarze planu przeznaczenia związanego z zabudową mieszkaniowo - usługową. 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 Gminy Niedrzwica Duża. Oprócz własności gminnej i prywatnej w granicach opracowania zlokalizowane są grunty Skarbu Państwa, które stanowią przede wszystkim działki drogowe.

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 komunikacyjną i techniczną. Tereny takie otrzymały w planie odrębne przeznaczenie i zostały przeznaczone na cele infrastruktury komunikacyjnej, które mają być jednocześnie głównymi korytarzami lokalizacji sieci infrastruktury technicznej. 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.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez wyznaczone w planie drogi publiczne oznaczone symbolami KDZ, KDL i KDD. Drogi oznaczone symbolem KDZ pełnią funkcję ponadlokalnego układu komunikacyjnego. Drogi publiczne służące bezpośrednio obsłudze terenów budowlanych w granicach planu to drogi oznaczone symbolami KDL i KDD. Funkcję wspomagającą w układzie

komunikacyjnych w obszarze planu pełnią ciągi pieszo – jezdne oznaczone symbolami KXL. Dojazd do wydzielanych działek nie sąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi drogami publicznymi będzie realizowany poprzez wydzielane w miarę potrzeb drogi wewnętrzne. Ustalenia niezbędne w tym zakresie zostały wprowadzone w jego treści. Miejsca włączenia komunikacji wewnętrznej do dróg publicznych będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

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 Niedrzwica 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 zabudową mieszkaniowo - usługową. 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 znajduje się jedynie układ dróg dojazdowych i wewnętrznych który umożliwia swobodny dojazd zarówno do poszczególnych terenów związanych z funkcjami inwestycyjnymi wyznaczonych w planie, jak również umożliwia również połączenia komunikacyjne obszaru planu z terenami z nim sąsiadującymi. 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).

W projekcie planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszo jezdnej. 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 Niedrzwica Duża w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, Nr XIX/139/2016 z dnia 21 lipca 2016 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. Podstawą do zmiany planu wg analizy jest konieczność określenia standardu zagospodarowania na terenach inwestycyjnych, które mogą zostać zagospodarowane w stosunkowo krótkim okresie czasu. 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 Niedrzwica Duża prowadzone były na etapie aktualizacji zmian

studium, które miały miejsce w 2017 roku. Obecna zmiana planu stanowi wdrożenie zmian przesądzonych 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. Nowe tereny budowlane zaprojektowano jako obsługiwane głównie drogami wewnętrznymi i ciągami pieszo – jezdniowymi należącymi do właścicieli obsługiwanych działek. 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. Podobnie jak realizacja rozbudowy i budowy odcinków dróg gminnych objętych zmianami planu.

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

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

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w planie i stanowiących zadania własne gminy przygotowane na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu – stanowi Załącznik nr 3 do uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy 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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.). Projekt zmian planu posiada wszystkie niezbędne uzgodnienia formalne.

Odbyło się wyłożenie projektu zmian planu do publicznego wglądu:

1) I WYŁOŻENIE PUBLICZNE w dniach od

Dyskusja publiczna odbyła się w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, 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 gminy 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