

**U C H W A Ł A N R X/77/03  
RADY GMINY NIEDRZWICA DUŻA  
z dnia 31 lipca 2003 r.  
Ogł. w Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 143, poz. 3110**

w sprawie:

uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Niedrzwica Duża, zwanego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Niedrzwica Duża.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust.1 i art. 41 oraz art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /tekst jednolity Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz.1591, z późniejszymi zmianami/, art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U nr 80 z 2003 r., poz. 717), uchwały Nr XXXII/248/98 Rady Gminy w Niedrzwicy Dużej z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w obszarze gminy – Rada Gminy Niedrzwica Duża u ch w a l a, co następuje:

§ 1

Zmienia się miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Niedrzwicy Dużej, zatwierdzony uchwałą Nr XIX/39/81 Gminnej Rady Narodowej w Niedrzwicy Dużej z dnia 8 grudnia 1981 r., (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego Nr 1 z dnia 27 lutego 1982 r.), z późniejszymi zmianami, na obszarze w granicach administracyjnych gminy, z wyłączeniem obszarów w granicach określonych na rysunku planu, obejmujących:

- 1/ część miejscowości Strzeszkowice Duże i część miejscowości Niedrzwica Duża,
- 2/ część miejscowości Niedrzwica Duża,
- 3/ część działek o numerach ewid. 1130, 1111 i 1112, położonych w miejscowości Krężnica Jara,
- 4/ część miejscowości Krężnica Jara, objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu wypoczynkowego Krężnica Jara.

§ 2

Plan powstał w wyniku uchwalonej zmiany uwzględnia zasady zagospodarowania i zabudowy terenów zgodnie z polityką przestrenną określoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niedrzwica Duża, zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Nr XXXI/234/98 z dnia 30 kwietnia 1998 r.

§ 3

1. Plan wymieniony w § 2 stanowią:
  - 1/ Ustalenia planu będące treścią niniejszej uchwały;
  - 2/ Rysunek planu w skali 1: 10 000, stanowiący ZAŁĄCZNIK Nr 1 oraz w skali 1: 5000 dla obszaru części ośrodka gminnego Niedrzwica Duża, stanowiący ZAŁĄCZNIK Nr 2 do niniejszej uchwały;
2. Rysunek planu i ustalenia planu stanowią integralną całość.

**ROZDZIAŁ I  
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 4

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały będzie mowa o:

- 1/ planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 3 ust.1;
- 2/ rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:10 000 i 1: 5000, stanowiące Załącznik Nr 1 i Załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały,
- 3/ przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4/ terenie - należy przez to rozumieć obszar o przeznaczeniu podstawowym określonego rodzaju, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi;
- 5/ minimalnej szerokości działki - należy przez to rozumieć wielkość mierzoną wzdłuż granicy działki przyległej do obsługującej działkę drogi publicznej lub ciągu pieszo – jezdnego wyznaczonego na rysunku planu;
- 6/ przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważyć na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7/ przeznaczeniu dopuszczalnym i uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 8/ przeznaczeniu zamiennym - należy przez to rozumieć alternatywne przeznaczenie podstawowe zastępujące przeznaczenie określonego rodzaju dla wydzielonych terenów, określone w ustaleniach ogólnych lub szczególnowych planu;
- 9/ przeznaczeniu wielofunkcyjnym (oznaczonym symbolami literowymi przedzielonymi przecinkiem) - należy przez to rozumieć równoważność określonych rodzajów przeznaczenia;
- 10/ przeznaczeniu realizowanym etapowo (oznaczonym symbolami literowymi przedzielonymi znakiem ukośnym) - należy przez to rozumieć czasowe przeznaczenie określonego rodzaju zapisane symbolem przed znakiem oraz trwałe przeznaczenie podstawowe zapisane po znaku, zrealizowane po zmianie sposobu zagospodarowania;
- 11/ adaptacji - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej substancji budowlanej, z możliwością jej rozbudowy lub zmiany użytkowania i przeznaczenia w sposób nie naruszający ustaleń planu;
- 12/ tymczasowym sposobie zagospodarowania i użytkowania terenu – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącego sposobu użytkowania i istniejącej substancji lub określony sposób zagospodarowania i realizacji obiektów budowlanych na warunkach określonych w ustaleniach ogólnych lub szczególnowych dla terenów wydzielonych w planie;
- 13/ tymczasowych obiektach budowlanych - należy przez to rozumieć obiekty o lekkiej konstrukcji nie powiązane trwale z gruntem i inne obiekty budowlane przeznaczone do czasowego użytkowania w okresie krótszym od ich trwałości technicznej, przewidziane do rozbiórki lub do przeniesienia w inne miejsce,
- 14/ drodze publicznej należy przez to rozumieć drogę zaliczoną na podstawie ustawy o drogach publicznych do jednej z kategorii dróg (krajowej, wojewódzkiej, powiatowej lub gminnej), wydzieloną liniami rozgraniczającymi.
- 15/ drodze niepublicznej – należy przez to rozumieć drogę wewnętrzną, ogólnodostępną, nie zaliczaną do żadnej kategorii dróg publicznych, w szczególności drogę w terenach mieszkaniowych, dojazdową do gruntów rolnych i leśnych, dojazdową do obiektów użytkowanych przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą, ciągi pieszo – jezdne oznaczone symbolem KDX oraz pozostałe drogi, wyodrębnione ewidencyjnie,
- 16/ modernizacji drogi - należy przez to rozumieć wykonanie robót, w wyniku których następuje podwyższenie parametrów technicznych i eksploatacyjnych drogi;
- 17/ usługach publicznych należy przez to rozumieć tereny wyznaczone na lokalizację obiektów użyteczności publicznej, obejmujące usługi oświaty i wychowania, kultury, zdrowia, opieki społecznej, kształcenia, rehabilitacji niepełnosprawnych i upośledzonych, sportu i kultury fizycznej, administracji samorządowej, administracji rządowej, organizacji i stowarzyszeń, obronności, porządku i bezpieczeństwa, ubezpieczeń, łączności publicznej, obiekty sakralne oraz inne oczywiste cele publiczne określone w ustawach,

- 18/ usługach komercyjnych należy przez to rozumieć tereny wyznaczone na usługi handlu, gastronomii, turystyki, różne profile usług bytowych i rzemiosła , usługi finansowe, usługi projektowe, geodezyjne, doradcze i inne formy działalności gospodarczej, z wyłączeniem działalności produkcyjnej i związanej z eksploatacją surowców mineralnych,
- 19/ usługach wbudowanych należy przez to rozumieć przeznaczenie części budynku mieszkalnego lub innego obiektu w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej na pomieszczenia użytkowane na działalność usługową nieułatwiałą w rozumieniu planu
- 20/ usługach w obiektach powiązanych z budynkiem mieszkalnym rozumie się usługi nieułatwiające usytuowane w budynku mieszkalnym lub w obiekcie powiązanym z nim konstrukcyjnie,
- 21/ terenach zabudowy - należy przez to rozumieć tereny w rozumieniu przepisów szczególnych, wyznaczone w planie zagospodarowania przestrzennego na lokalizację budynków i obiektów budowlanych, stanowiące określonego rodzaju nieruchomości wyłączone z użytkowania rolnego i leśnego,
- 22/ zabudowie zagrodowej (siedlisku rolnym) - należy przez to rozumieć mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych, w tym Państwowym Gospodarstwie Leśnym Lasy Państwowe,
- 23/ działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z obowiązujących przepisów,
- 24/ nieułatwiające przedsięwzięcia - należy przez to rozumieć działalność produkcyjną i usługową oraz przedsięwzięcia ustalone z zachowaniem procedur określonych w przepisach szczególnych i których oddziaływanie nie przekracza granic terenu do którego inwestor ma tytuł prawny tj. których eksploatacja nie powinna spowodować przekroczenia standardów jakości środowiska dla terenów o przeznaczeniu ustalonym w planie,
- 25/ usługach bytowych - należy przez to rozumieć nieułatwiające rodzaje usług, służące za spokojeniu potrzeb mieszkańców (np. usługi fryzjerskie, fotograficzne, krawieckie, szewskie i inne usługi dla ludności) oraz służące potrzebom gospodarstw domowych, zaliczane do działalności usług rzemiosła (np. usługi naprawy sprzętu i wyposażenia domowego i inne formy usług w sposób oczywisty związane z obsługą mieszkańców),
- 26/ dostępie do drogi publicznej nieruchomości przeznaczonych w planach na cele nieruchomości i nieleśne – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do tej drogi przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej,
- 27/ obszarze przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla jakości życia mieszkańców i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określony w studiu uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- 28/ maksymalna wysokość budynku – służąca do określenia dopuszczalnego, największego pionowego wymiaru budynku liczy się od poziomu terenu, przy najniżej położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, bądź jako wymiar liczący od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych,
- 29/ zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć zagospodarowane tereny zieleni, urządzone wokół obiektów lub w ciągach i pasmach dla celów ochronnych, sanitarnych, osłonowych, klimatycznych;
- 30/ zieleni publicznej – należy przez to rozumieć parki i inne formy zieleni komponowanej (skwery, zieleńce, zieleń osiedlowa), na terenach ogólnodostępnych dla celów rekreacyjnych,

- 31/ koncepcji urbanistycznej - rozumie się przez to projekt zabudowy i zagospodarowania określający powierzchnię, formę i gabaryty zabudowy, warunki jej sytuowania oraz służebnych i towarzyszących obiektów w tym urządzeń rekreacyjnych i technicznych, zwłaszcza dróg, placów i ciągów komunikacyjnych - stanowiący podstawę podziału, zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, terenu dla którego plan zagospodarowania przestrzennego nie ustala zasad podziału;
- 32/ zasadzie dobrego sąsiedztwa – rozumie się przez to odpowiednie do rodzaju przeznaczenia terenu rozmieszczenie obiektów i urządzeń nie ograniczające (w przypadku funkcji dopuszczonych) możliwości zagospodarowania działek sąsiednich zgodnie z ich funkcją podstawową oraz respektujące interes prawny właścicieli sąsiednich terenów, określony ustaleniami planu;
- 33/ wartości nieruchomości – należy przez to rozumieć wartość rynkową nieruchomości;

## § 5

1. Część tekstowa planu zawiera:

- 1/ Ogólne zasady i warunki zagospodarowania obszarów podlegających ochronie przyrodniczej i kulturowej - zawarte w rozdziale II,
- 2/ Zasady zagospodarowania terenów według rodzajów przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami na rysunku w skali 1:10 000 - zawarte w rozdziale III,
- 3/ Przepisy końcowe - zawarte w rozdziale IV,

2. Część graficzna planu zawiera:

- 1/ Oznaczenia ściśle obowiązujące, które obejmują:
  - a. granice terenu objętego planem,
  - b. linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu wraz z oznaczeniami powierzchniowymi, punktowymi i literowymi,
  - c. granice i oznaczenia literowe stref ochrony przyrodniczej i konserwatorskiej, zatwierdzonych decyzjami,
- 2/ Oznaczenia orientacyjne, których uścielenie jest dopuszczone w uszczegółowionych planach zagospodarowania, decyzjach administracyjnych, projektach budowlanych, które stanowią:
  - a. linie przerywane, rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
  - b. granice obszarów wymagające opracowania projektów scalania i podziału nieruchomości oraz skoordynowanych działań inwestycyjnych,
  - c. oznaczenia obiektów i granic terenów projektowanych do objęcia ochroną,
  - d. przebieg urządzeń sieciowych i lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej.

## § 6

W zagospodarowaniu terenów oprócz zasad zawartych w rozdziale II i rozdziale III, obowiązują przepisy szczególne zawierające dodatkowe ograniczenia, procedury lub zasady dysponowania terenami na cele określone w planie.

## § 7

Warunki obowiązujące w strefach ustanowionych w celu ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu i dóbr kultury, zawarte w rozdziale II mają pierwszeństwo przed zasadami zawartymi w rozdziale III.

## § 8

Zagospodarowanie terenu musi być zgodne z przeznaczeniem podstawowym albo przy dochowaniu warunków przewidzianych dla przeznaczenia podstawowego - zgodne z przeznaczeniem dopuszczalnym.

## § 9

Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem:

- 1/ obowiązuje dotychczasowy sposób użytkowania z zakazem rozbudowy istniejących obiektów o funkcji sprzecznej z przewidzianą planem;
- 2/ dopuszcza się możliwość remontów istniejących obiektów w celu poprawy stanu technicznego obiektu;
- 3/ dopuszcza się lokalizację obiektów nie związanych trwale z gruntem o charakterze przenośnym, z wyjątkiem przypadków określonych w ustalenach planu

## ROZDZIAŁ II

# OGÓLNE ZASADY I WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW W STREFACH POLITYKI PRZESTRZENNEJ

## § 10

### OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

#### 1. Czerniejowski Obszar Chronionego Krajobrazu

Na obszarze określonym na rysunku planu, w granicach Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują przepisy ustanowione w Rozporządzeniu Nr 28 Wojewody Lubelskiego z dnia 2 czerwca 1998 r. w sprawie Obszarów Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Lub. nr 11 poz. 166 z 1998 r.). Określają one następujące zasady zagospodarowania:

- 1/ Tereny, wchodzące w skład Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, pozostają w wykorzystaniu gospodarczym zgodnie z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- 2/ Na terenie obszaru chronionego krajobrazu obowiązuje:
  - a. szczególna dbałość o estetykę krajobrazu, w tym:
    - ochrona punktów i panoram widokowych,
    - ochrona naturalnego krajobrazu dolin rzecznych i zbiorników wodnych,
    - ochrona krajobrazu naturalnych ekosystemów,
  - b. szczególna dbałość o harmonię użytkowania gospodarczego z wartościami przyrodniczo-krajobrazowymi,
  - c. wymóg zachowania przestrzennej zawartości oraz przestrzennych powiązań pomiędzy obszarami o wysokiej aktywności biologicznej,
- 3/ Na terenie obszaru chronionego krajobrazu wprowadza się zakaz lokalizowania inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska, z wyjątkiem gazociągów,
- 4/ Na terenie obszaru chronionego krajobrazu ustanawia się obowiązek każdorazowego uzyskania opinii Dyrektora Zespołu Lubelskich Parków Krajobrazowych w sprawach:
  - lokalizacji inwestycji przemysłowych i usługowych mogących pogorszyć stan środowiska,
  - dokonywania zmian stosunków wodnych,
  - projektów zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
  - budowania lub rozbudowy obiektów istotnie zmniejszających walory przyrodnicze i krajobrazowe,
  - lokalizowania kopalni surowców mineralnych.

#### 2. Pomniki przyrody

- 1/ Obowiązuje ochrona pomników przyrody ożywionej, obejmująca:  
w Niedzwicy Kościelnej:
  - modrzew europejski (przy drodze nr 19,
  - dwie lipy drobnolistne rosnące przy kościele parafialnym,
  - robinia akacjowa przy kościele parafialnym,
  - w Strzeszkowicach- lipa drobnolistna (Wola)
- 2/ Dla obiektów wymienionych w punkcie 1, obowiązują zasady określone w decyzjach administracyjnych, a zwłaszcza:
  - a. konserwacja drzew i ich leczenie, podporządkowanie zabiegów pielęgnacyjnych celom ochronnym,
  - b. zakaz pozyskiwania, niszczenia lub uszkadzania drzew poddanych ochronie,
  - c. ochrona warunków siedliskowych właściwych dla gatunków drzew, zakaz niszczenia gleb, palenia ognisk, stosowania środków chemicznych w otoczeniu obiektów,
  - d. zakaz umieszczania na obiekcie tablic, napisów, ogłoszeń reklamowych i innych znaków nie związanych z ochroną przyrody,
  - e. zakaz wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości,
  - f. zakaz zmiany stosunków wodnych oraz lokalizacji obiektów, urządzeń technicznych lub instalacji w otoczeniu drzew,

### **3. Obszar udokumentowanych złóż surowców mineralnych**

Na terenach określonych na rysunku w planie obowiązuje:

- 1/ Ochrona udokumentowanych złóż surowców mineralnych przed zmianą sposobu zagospodarowania ograniczającego ich potencjalne wykorzystanie dla celów gospodarczych,
- 2/ Zakaz zabudowy oraz zalesiania gruntów poza terenami wyznaczonymi w planie miejscowym,
- 3/ Dopuszcza się eksploatację surowców na obszarach udokumentowanych złóż wyznaczonych na rysunku planu, z zachowaniem procedur określonych w przepisach szczególnych.

### **4. Planistyczny obszar ochronny zlewni wód powierzchniowych**

Obejmuje się ochroną obszary zlewni rzek: Krężniczanki, Nędznicy i Urzędówki, jako zlewni częściowej rzeki Bystrzycy. Do czasu ustalenia warunków korzystania z wód dorzecza Wisły zgodnie z przepisami szczególnymi (prawo wodne), ustala się:

- 1/ Zakaz lokalizacji wysypisk śmieci i odpadów przemysłowych poza wyznaczonymi w planie,
- 2/ Zakaz budowy i rozbudowy obiektów mogących pogorszyć jakość wód,
- 3/ Zwiększenie lesistości celem podniesienia retencyjności w obszarach źródliskowych i w obszarach wododziałowych.

### **5. Planistyczny obszar ochronny Głównego Zbiornika Wód Podziemnych**

Obejmuje się ochroną ilościową i jakościową zasoby Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 (Lublin) zgodnie z przepisami szczególnymi. Do czasu ustalenia obszaru ochronnego, obowiązują ustalenia:

- 1/ Zakaz składowania odpadów i innych materiałów w sposób mogący stwarzać zagrożenie dla wód podziemnych,

- 2/ Zakaz gromadzenia ścieków w sposób mogący zanieczyszczać wody powierzchniowe i podziemne,
- 3/ Zakaz budowy i rozbudowy obiektów mogących pogorszyć jakość wód podziemnych,

## **6. Dna dolin rzecznych**

Obejmuje się ochroną dna doliny rzek Krężniczanki, Nędznicy, Urzędówki, stanowiące elementy systemu powiązań ekologicznych w gminie, a także obszary nieobwawiane, narażone na niebezpieczeństwo powodzi. Na obszarach wyznaczonych na rysunku planu ustala się:

- 1/ Ochronę torfowisk, roślinności torfowiskowej i siedlisk łągowych, w zakresie niekolidującym z ochroną przeciwpowodziową,
- 2/ Udrożnienie włączeń suchych dolin do dolin rzecznych,
- 3/ Zakaz tworzenia nasypów i ogrodzeń poprzecznie do osi doliny,
- 4/ Zakaz realizacji melioracji odwadniających,
- 5/ Budowę liniowych urządzeń technicznych przecinających doliny z zachowaniem drożności dolin (przepusty, słupy) oraz swobodnego przepływu wód wezbraniowych,
- 6/ Pasmowe zadrzewienia, zakrzewienia i zadarnienia obrzeży doliny,
- 7/ Zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, obiektów budowlanych oraz urządzeń infrastruktury poza przypadkami określonymi i dopuszczonymi w planie miejscowym,
- 8/ Zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do rzeki w odległości mniejszej niż 5 m od linii brzegowej,
- 9/ Dopuszcza się modernizację istniejących stawów, realizację nowych zbiorników i innych urządzeń hydrotechnicznych, służących kształtowaniu zasobów wodnych, a w szczególności celom zabezpieczenia przeciwpowodziowego, w sposób harmonizujący z krajobrazem, z zachowaniem przepisów szczególnych,
- 10/ Zakazy związane z ochroną obszarów dolinnych nie dotyczą statutowych działań administratora rzeki pod warunkiem ich uprzedniego zaopiniowania przez Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody,
- 11/ W zakresie ochrony przeciwpowodziowej, do czasu uściślenia strefy zagrożenia powodzią w oparciu o studium zgodnie z przepisami szczególnymi, ustala się:
  - a. nakaz likwidacji lub skutecznego zabezpieczenia obiektów mogących zanieczyć środowisko,
  - b. zakaz sadzenia drzew i krzewów oraz wykonywania urządzeń lub robót, które mogą utrudnić ochronę tych obszarów przed powodzią,
  - c. zakaz zmieniania ukształtowania gruntu, wykonywania robót i czynności z wyjątkiem związanych z utrzymaniem wód, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, dopuszcza się odmulanie rzeki i pogłębianie koryta niezbędne dla potrzeb ochrony przed powodzią,

## **7. Kierunki spływu wód powierzchniowych**

Obejmuje się ochroną suche doliny, dolinki cieków okresowych, wąwozy, jary, obniżenia pełniące funkcje lokalnych ciągów ekologicznych i okresowego spływu wód opadowych i roztopowych, wraz ze strefami zboczowymi. Na kierunkach spływu wód obszarach wyznaczonych na rysunku planu ustala się:

- 1/ Zakaz lokalizacji zabudowy i obiektów budowlanych,
- 2/ Zakaz tworzenia nasypów i ogrodzeń poprzecznie do osi doliny,
- 3/ Wyłączenie z zalesień dna dolin,
- 4/ Zadarnianie, zadrzewienie, zakrzewienie zboczy dolin i wąwozów, ochrona roślinności na zboczach wąwozów.

## **§ 11**

## **OCHRONA KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

## **1. Strefa Ścisłej Ochrony Konserwatorskiej (KR)**

- 1/ Obowiązuje ścisła ochrona konserwatorska (KR), na mocy przepisów o ochronie dóbr kultury oraz wpisu do rejestru zabytków województwa lubelskiego następujących obiektów:
- Zespół kościelny w Niedrzwicy Kościelnej
    - a. zespół parafialny pw. Św. Bartłomieja - XVIII/XIX w. - nr rej. A 27
    - b. ogrodzenie w ZK - XVIII/XIX w - nr rej A 27
    - c. drzewostan w ZK - XVIII/XIX w - nr rej A 27
    - d. cmentarz przykościelny w ZK - XVIII/XIX w - nr rej A 27
    - e. dzwonnica - XVIII/XIX w - nr rej A 52
    - f. cmentarz parafialny - I poł. XIX w - nr rej. A 945
  - Zespół kościelny w Kręžnicy Jarej
    - a. kościół parafialny pw. Św. Floriana - II poł. XIX w – nr rej. A/4
    - b. dzwonnica w ZK - I poł. XX w.
    - c. 2 kapliczki z ogrodzeniami w ZK - I poł. XX w
    - d. murowane elementy ogrodzenia wraz ze schodami od frontu (od zachodu) - I poł. XX w
    - e. część działki nr 1073 w granicach ogrodzenia kościoelnego ( w tym cmentarz przykościelny) - I poł. XX w
- 2/ Główną zasadą obowiązującą w odniesieniu do zespołu i obiektów wymienionych w pkt. 1 jest ochrona i konserwacja zabytkowych obiektów, ich układu i substancji architektonicznej. Dopuszcza się przekształcenia w celu rewaloryzacji w oparciu o badania i dokumentacje zatwierdzone przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie,
- 3/ Na obszarach w strefie KR zabrania się następujących działań jeśli nie wynikają z projektów rewaloryzacji zatwierdzonych przez służby konserwatorskie:
  - a. dokonywania zmian w kompozycji przestrzennej zespołów, dokonywania podziałów geodezyjnych, zmian gabarytów zabytkowej zabudowy, kompozycji zieleni i rzeźby terenu, wprowadzania małej architektury i nowej zabudowy,
  - b. wprowadzania nowej infrastruktury z wyjątkiem służącej obsłudze obiektów położonych w strefie, pod warunkiem uzyskania wytycznych i zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie - zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 4/ Obowiązuje wymóg uzgadniania przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie wszelkich prac mogących zmienić wygląd i funkcje obiektów wpisanych do rejestru zabytków, ich układ kompozycyjny i znaczenie w układzie przestrzennym miejscowości (jako dominant lub akcentów architektonicznych) oraz przesłonić wgląd na obiekt

## **2. Strefa Pośredniej Ochrony Konserwatorskiej (KZ)**

- 1/ Obejmuje się ochroną następujące obiekty, objęte ewidencją zabytków gminy Niedrzwica Duża, określone na rysunku planu:

\* w Niedrzwicy Kościelnej

- Zespół plebański:
  - a. obora plebańska w ZP - II poł. XIX w.
  - b. stolarnia-stodoła plebańska w ZP - II poł. XIX w .
  - c. brama wjazdowa do plebanii w ZP - II poł. XIX w.
  - d. plebania "stara" w ZP - II poł XIX w.
  - e. kapliczka z figurą Matki Boskiej w ZP - I poł. XX w.

- Zespół folwarczny:
  - f. rządówka w ZF - I poł. XX. w.
  - g. czworak I w ZF - I poł. XX. w.
  - h. czworak II w ZF - I poł. XX. w.
  - i. czworak III w ZF - I poł. XX. w.
  - j. obora w ZF - I poł. XX. w.
  - k. spichlerz w ZF - I poł. XX. w.
  - l. park ze stawami w ZF - I poł. XIX. w.
  
- ł. zajazd dawny - I poł. XIX w.
- m. przytułek dla bezdomnych dawny - I poł. XIX w.
- n. kuźnia - I poł. XIX w.
- o. młyn - I poł. XIX w.
  
- \* w Niedrzwicy Kościelnej Kolonii
  
- p. cmentarz wojenny z I wojny świat. - I poł. XX w.
  
- \* w Niedrzwicy Dużej
  
- zespół dworcowy:
- q. dworzec kolejowy w ZD - I poł. XX w.
  
- r. karczma ob. sklep - II poł. XIX w.
- s. cmentarz wojenny z I wojny świat. - I poł. XX w.
- t. pozostałości zespołu dworsko-parkowego - I poł. XX w.
  
- \* w Niedrzwicy II
- u. cmentarz wojenny z I wojny świat. - I poł. XX w.
  
- \* w Kręžnicy Jarej:
  
- v. plebania w ZK - I poł. XX w.
- w. organistówka w ZK - I poł. XX w.
- x. cmentarz przykościelny w ZK - I poł. XX w.
- y. cmentarz parafialny - I poł. XIX w.
- z. szkoła - I poł. XX w.
- aa. dom akademicki KUL - I poł. XX w.
  
- \* w Radawczyku
  
- bb. kapliczka Matki Boskiej Częstochowskiej - I poł. XX w.
  
- \* w Sobieszczanach
  
- cc. cmentarz kolonistów niemieckich/wojenny I wojny świat. - I poł. XIX w.
  
- \* w Strzeszkowice
- dd. kapliczka przydrożna - I poł. XX w.
- ee. cmentarz woj. z I wojny świat. - I poł. XX w.
- ff. cmentarz kolonistów niemieckich - I poł. XIX w.
- gg. park (pozostałości) - I poł. XIX w.

hh.dwór w ZD  
ii.obora w ZD  
jj.park dworski

- II poł. XVIII w.  
- II poł. XVIII w.  
- II poł. XVIII w.

- 2/ Główną zasadą obowiązującą w strefie jest ochrona i konserwacja zachowanych elementów układu i substancji architektonicznej a także, w odniesieniu do obiektów folwarcznych, użyteczności publicznej, zespołów dworskich, parkowych uzupełnianie i rewaloryzacja wraz z adaptacją na nowe funkcje określone w projektach rewaloryzacji,
- 3/ Zmiana funkcji a także wszelka działalność budowlana mogąca zmienić wygląd obiektu, jego otoczenie lub widok na obiekt winna być opiniowana przez właściwe służby konserwatorskie w oparciu o wytyczne (na etapie projektu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu) w zakresie obowiązujących przepisów prawa,
- 4/ Na terenach położonych w strefie zabrania się zmian zabytkowej struktury przestrzennej, gabarytów, linii zabudowy, dominant, historycznego układu zieleni komponowanej, wód, rzeźby terenu,
- 5/ Dopuszcza się możliwość uzupełniania nowymi obiekttami i urządzeniami, rekonstrukcję zniszczonych fragmentów budowli i założeń wyłącznie w oparciu o wytyczne i projekty zagospodarowania zaopiniowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 6/ W sąsiedztwie obiektów objętych pośrednią ochroną konserwatorską zabrania się wznoszenia obiektów o kubaturze przesłaniającej zabytek o kolorystyce i funkcjach degradujących obiekt.

### **3. Strefa obserwacji Archeologicznej (KA)**

- 1/ Obejmuje ochroną określone na rysunku planu:
  - a. „Pole kurhanowe wczesnośredniowieczne” w Krężnicy Jarej o powierzchni ok. 5 ha, o własnej formie terenowej,
  - b. stanowiska archeologiczne grupy II, obejmujące punkty osadnicze o powierzchni - powyżej 0,5 ha w Strzeszkowicach Dużych, Radwczku, Krężnicy Jarej, Niedrzwicy Kościelnej, Sobieszczanach, Niedrzwicy Dużej,
  - c. pozostałe stanowiska grupy III, obejmujące punkty osadnicze - ślady pradziejowego i średniowiecznego osadnictwa (osady, obozowiska, cmentarzyska) i ślady osadnictwa (określone przez pojedyncze znaleziska), obejmujące:
    - odosobnione stanowiska archeologiczne występujące wzdłuż rzeki Nędzniczy,
    - obszary grupowania się stanowisk archeologicznych m.in.w miejscowościach Radawczyk, Strzeszkowice, Krężnica Jara oraz wzdłuż rzeki Nędzniczy (m.in Sobieszczany i Niedrzwica Kościelna),
- 2/ w odniesieniu do zabytku archeologicznego wymienionego w pkt 1a, wnioskuje się objęcie go ochroną konserwatorską przez wpis do rejestru zabytków województwa lubelskiego, do czasu ustanowienia ochrony prawnej i szczegółowych rygorów ochrony oraz ekspozycji obiektu, ustala się:
  - a. ochronę substancji zabytkowej, układu i ukształtowania terenu,
  - b. zakaz realizacji wszelkich obiektów budowlanych,
  - c. zakaz wykonywania jakichkolwiek prac w obrębie obiektu mogących naruszyć strukturę stanowiska, w tym niwelacji terenu, intensywnej gospodarki leśnej;
- 3/ Na obszarze strefy obowiązują ustalenia:
  - a. wszelkie inwestycje związane z pracami ziemnymi, prowadzone w obrębie wyznaczonego obszaru lub stanowiska archeologicznego wymagają uzyskania opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, która określi konieczność przeprowadzenia archeologicznych badań przed inwestycyjnych lub nadzoru,
  - b. w obrębie wyznaczonej strefy koncentracji stanowisk archeologicznych prace ziemne - w tym inwestycje liniowe infrastruktury technicznej, związane z pra-

- cami ziemnymi (wodociągi, gazociągi, kanalizacje, melioracje, sieci telefoniczne, budowa dróg), zalesienia – podlegają opiniowaniu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, która określa warunki prowadzenia inwestycji,
- c. w przypadku prowadzenia prac mogących naruszyć strukturę stanowisk i realizacji obiektów budowlanych przez indywidualnych inwestorów zobowiązuje się wykonawców do powiadomienia o znaleziskach służby konserwatorskie, gminne lub placówkę naukową zgodnie z obowiązującymi przepisami,

### **ROZDZIAŁ III**

## **ZASADY I WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW WEDŁUG RODZAJU PRZEZNACZENIA**

### **§ 12**

Na terenach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych symbolami na rysunku planu określa się warunki zagospodarowania:

#### **I. ZIELEŃ**

##### **1. Teren lasów i zadrzewień (ZL)**

Na terenach lasów i zadrzewień ozn. symbolem ZL, ustala się:

- 1/ Zakaz zmiany sposobu użytkowania leśnego na nieleśne, dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz związanych z gospodarką leśną i turystyką, z zachowaniem procedur określonych w przepisach szczególnych;
- 2/ Dopuszcza się na warunkach określonych w planie przystosowanie wydzielonych fragmentów lasów do ograniczonej względami przyrodniczymi penetracji turystycznej, pieszej, rowerowej i konnej, z wykorzystaniem istniejącego układu dróg i duktów leśnych,
- 3/ Ochronę i kształtowanie granicy rolno-leśnej zgodnie z zasadami ekologicznymi - ochrona strefy ekotonalnej o szerokości min. 3 m od krawędzi lasu przed użytkowaniem ornym,
- 4/ Kształtowanie struktury gatunkowej lasów w kierunku powiększania różnorodności biologicznej, zwiększenie ich odporności na wpływ czynników zewnętrznych, dostosowanie do typu miejscowego siedliska leśnego,
- 5/ Ochronę linii brzegowej lasów przez zakaz destabilizacji stosunków wodnych, lokalizacji zabudowy, dopuszcza się uzupełnianie zabudowy istniejącego siedliska,
- 6/ W odniesieniu do terenów zadrzewień, w tym łągowych obowiązuje:
  - a. zakaz wycinki zakrzewień i zakrzewień nadrzecznych i innych łągowych, z wyjątkiem przypadków związanych z ochroną przeciwpowodziową i konserwacją urządzeń wodnych, w zakresie uzgodnionym z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody, z uwzględnieniem warunków określonych w § 10 ust.7,
  - b. utrzymanie trwałości istniejących zadrzewień i skupisk drzew w terenach polnych i na terenach zainwestowanych, w przypadku wycinki drzew zaleca się odnowienie nasadzeń gatunkami dostosowanymi do miejscowych siedlisk,
  - c. powiększanie terenów zadrzewień i zakrzewień, szczególnie w ramach obudowy biologicznej cieków i wokół ujęć wody, w celu ochrony zasobów wody oraz na zasadach określonych w ust.3.

##### **2. Tereny lasów ochronnych - chroniące środowisko przyrodnicze ( ZL m)**

- 1/ Status lasu chroniącego środowisko przyrodnicze, położonego w odległości do 10 km od granic miasta o ponad 50 tys. mieszkańców - posiada kompleks leśny o pow. 163 ha, w sąsiedztwie Kolonii Krężnica Jara,

2/ Na obszarze lasów ochronnych, obowiązują przepisy określone w Rozporządzeniu Ministerstwa Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 25 sierpnia 1992 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu uznawania lasów za ochronne oraz szczegółowych zasad prowadzenia w nich gospodarki leśnej (Dz. U. Nr 69 z 1992 r.).

3/ Obowiązują zwłaszcza, następujące zakazy:

- a. zakaz zrębów zupełnych,
- b. zakaz regulacji stosunków wodnych powodujących obniżanie poziomu wód gruntowych,
- c. zakaz naruszania gleby, a w szczególności eksploatacji surowców mineralnych, podporządkowanie gospodarki leśnej celom ochronnym przez zachowanie stabilności warunków siedliskowych lasu.

### **3. Tereny rolne do zalesienia (ZL)**

1/ Wyznacza się do zalesień następujące grunty rolne: marginalne (nieużytki), tereny wyrobisk, dzikich wysypisk, zdegradowane, wąwozy, zbocza o dużych spadkach, położone w strefach ochrony źródłiskowej i na kierunkach powiązań przyrodniczych,

2/ Dopuszcza się powiększenie kompleksów leśnych poprzez zalesianie gruntów przeznaczonych w planie na cele rolnicze (RP, RPm) na wniosek ich właścicieli, z uwzględnieniem przepisów szczególnych,

3/ Zalesienie terenów winno być realizowane z uwzględnieniem zasad:

- a. tworzenia lasów o składzie gatunkowym odpowiadającym siedliskom rodzimym,
- b. zachowania różnorodności i urozmaicenia przebiegu linii brzegowej oraz kształtuowania bogatych przyrodniczo ekotonów,
- c. nie zalesiania wrzosowisk, torfowisk, łąk, roślinności kserotermicznej, den suchych dolin oraz obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią,
- d. nie zalesiania, ew. wykorzystania na cele szkółek leśnych, terenu w strefach ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych o orientacyjnej szerokości
  - 45 m (tj. po 22,5 m od osi) dla dwutorowej linii WN 110 kV
  - 40 m (tj. po 20 m od osi) dla linii WN – 110 kV,
  - 15 m (tj. po 7,5 m od osi ) dla linii SN 15 kV,
  - 10 m (tj. po 5,0 m od osi) dla linii NN

e. dopuszcza się stosowanie innych szerokości stref ochronnych niż w/w pod warunkiem zgodności z aktualnymi przepisami zawartymi w Polskiej Normie,

f. nie zalesiania terenu o szerokości min. 6 m od osi systemowego gazociągu wysokoprężnego,

g. określonych w strefie obserwacji archeologicznej „KA” w przypadku zalesiania gruntów na których znajdują się obszary, stanowiska archeologiczne i strefy ich koncentracji,

4/ Zakładanie upraw leśnych w odległości mniejszej niż 3 m od sąsiedniej parcelei gruntowej, dopuszcza się odległość mniejszą (min. 1,5 m) w przypadku gdy parcele sąsiednie stanowią grunt mogący być przeznaczony do zalesiania w myśl przepisów szczególnych.

### **4. Tereny zieleni publicznej (ZP)**

Na terenach zieleni publicznej oznaczonych symbolem ZP, ustala się:

1/ Adaptację i ochronę parków, w tym parków dworskich oraz pozostałości historycznych założeń, zieleni urządzonej na terenach usług publicznych, w otoczeniu obiektów sakralnych i innych form zieleni komponowanej: skwerów, zieleńców, alei, szpalerów,

2/ Obowiązuje zakaz likwidacji, ochrona i konserwacje drzewostanu oraz uzupełnianie i kontynuacja nasadzeń odpowiednio dobrymi gatunkami, w nawiązaniu do założeń kompozycyjnych,

- 3/ Urządzenie zieleni na terenach wydzielonych oraz w terenach przeznaczonych na funkcje usług publicznych; na wymienionych terenach dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
- 4/ Zakaz sytuowania ogrodzeń naruszających system korzeniowy drzewostanu.
- 5/ W odniesieniu do historycznych założeń i zieleni w zespołach zabytkowych obowiązują zasady ochrony konserwatorskiej i rewaloryzacji określone w § 11 ust. 1 i 2.

## **5. Tereny zieleni izolacyjnej (ZI)**

Na terenach zieleni izolacyjnej oznaczonej na rysunku planu symbolem ZI, ustala się:

- 1/ Ochronę i nasadzenia zieleni wysokiej i średniej w układzie rzędowym i pasmowym, a także kształtowanie innych form zieleni:
  - a. wzdułż dróg publicznych i ulic na terenach zabudowanych, zwłaszcza przy drogach krajowych nr 19, wojewódzkiej i powiatowych, w celu ograniczenia uciążliwości komunikacyjnych,
  - b. przy obiektach produkcyjnych, składowo-magazynowych, zakładach rzemieślniczych, w celu osłabienia ich szkodliwego oddziaływania na środowisko,
  - c. na obszarach ochronnych urządzeń składowania i unieszkodliwiania odpadów, odprowadzania i oczyszczania ścieków – w celu osłabienia ich szkodliwego oddziaływania na środowisko,
  - d. przy obiektach negatywnie eksponowanych w krajobrazie w celu kształtowania osłony kurtynowej,
  - e. wzdułż koryt rzecznych i cieków oraz wokół urządzeń zaopatrzenia w wodę pitną – w celu ochrony zasobów wodnych,
  - f. osłonowej na terenach usług oświaty i zdrowia, w tym od strony przeważających wiatrów – w celu wzbogacenia biocenotycznego krajobrazu oraz kształtowania pasów wiatrochronnych,
- 2/ Na w/w terenach obowiązuje odpowiedni do funkcji dobrów gatunków drzewostanu i kształtowanie zieleni w dostosowaniu do warunków ochrony i fizjonomii krajobrazu,

## **6. Tereny zieleni cmentarnej - cmentarze czynne/ zamknięte (ZCc/ZCz)**

Na terenach cmentarzy czynnych (ZC) i zamkniętych (ZCz) ustala się:

- 1/ Adaptację i ochronę cmentarzy czynnych oraz cmentarzy zamkniętych i miejsc pamięci,
- 2/ Dopuszcza się powiększenie cmentarzy parafialnych w Niedźwicy Dużej i Niedźwicy Kościelnej,
- 3/ Ochronę i rewaloryzację zabytkowych obiektów architektury cmentarnej,
- 4/ Warunki ścisłej ochrony konserwatorskiej dla cmentarza: parafialnego w Niedźwicy Kościelnej określone w § 11 ust.1,
- 5/ Warunki pośredniej ochrony konserwatorskiej dla cmentarza parafialnego w Krężnicy Jarej oraz cmentarzy zamkniętych z I wojny światowej i kolonistów niemieckich (ZCz) w Niedźwicy Dużej, Strzeszkowicach, Sobieszczanach określone w § 11 w ust. 2,
- 6/ W zagospodarowaniu cmentarzy należy urządzić zieleń komponowaną (aleje, szpalery), parkingi, punkty składowania odpadów.

## **II. ROLNICTWO**

### **1. Tereny rolne bez prawa zabudowy (RP)**

- 1/ Na terenach upraw polowych i upraw ogrodniczych wyklucza się lokalizację nowych obiektów i urządzeń budowlanych, z wyłączeniem dróg i sieci infrastruktury technicznej, określonych w planie,
- 2/ Ustala się kształtowanie terenów zieleni wzdłuż cieków oraz rowów melioracyjnych (w odległości min. 3,0 m od krawędzi rowu)
- 3/ Dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy, jej modernizację i uzupełnianie nowymi budynkami w granicach działki zabudowanej, pod warunkiem że nie koliduje to z zasadami i warunkami ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego,
- 4/ Dopuszcza się zadrzewienia śródpolne oraz możliwość zalesień na zasadach zgodnych z przepisami szczególnymi i warunkami określonymi w dz. I, ust.3,
- 5/ Ustala się zasadę kształtowania zieleni śródpolnej, pasm zieleni wysokiej i średniej wzdłuż ciągów komunikacyjnych (również dróg wewnętrznych) i na kierunkach powiązań przyrodniczych (na obszarach rolnych wykluczonych z zalesienia ze względu na ochronę gleb), także jako skupin drzew.

## **2. Tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy (RPm)**

- 1/ Podstawowe przeznaczenie terenów pod uprawy polowe i ogrodnicze,
- 2/ Adaptacja istniejącej zabudowy,
- 3/ Ustala się:
  - a. modernizację, rozbudowę i uzupełnianie zabudowy w granicach istniejącego siedliska, dopuszcza się powiększenie działki siedliskowej i wydzielenie działki budowlanej dla zstępnych, o min. powierzchni określonej dla terenów 1 MN,
  - b. lokalizację nowych siedlisk w enklawach istniejących zabudowy zagrodowej lub jej bezpośrednim sąsiedztwie, w odległości nie dalszej niż 100 m od istniejącej zabudowy, z warunkami bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub ciągu pieszo – jezdnego oraz określonymi dla terenów zabudowy zagrodowej (MR),
  - c. lokalizację ferm hodowlanych, gospodarstw ogrodniczych, obiektów obsługi rolnictwa i innych zaliczanych do działań specjalnych rolnictwa, pod warunkiem, że nie będą kolidowały z zabudową i zostaną zachowane wymogi określone w przepisach szczególnych; wyklucza się lokalizację ferm hodowlanych zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze, dla których jest obligatoryjne sporządzanie raportu,
  - d. realizację dróg i urządzeń infrastruktury technicznej, terenów zieleni i urządzonych ciągów spacerowych wzdłuż cieków, na zasadach określonych w planie,
  - e. możliwość zalesień na zasadach zgodnych z przepisami szczególnymi i warunkami określonymi w dz.I ust. 3,

## **3. Tereny użytków zielonych (ZZ)**

- 1/ Podstawowe przeznaczenie terenów pod łąki i pastwiska, wskazane przekształcanie upraw polowych w dnach dolin na trwałe użytki zielone,
- 2/ Zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych, dopuszcza się modernizację i remonty istniejących obiektów w granicach działki,
- 3/ Dopuszcza się zagospodarowanie łąk i pastwisk o stabilnych warunkach gruntowo-wodnych na funkcje sportowo-rekreacyjne i ciągi spacerowe,
- 4/ Dopuszcza się budowę zbiorników wodnych z zachowaniem procedur określonych przez przepisy szczególne.

## **4. Tereny urządzeń obsługi gospodarki rolnej (RU)**

Na terenach urządzeń obsługi gospodarki rolnej, oznaczonych w planie symbolem RU, ustala się:

- 1/ Przeznaczenie podstawowe na lokalizację obiektów usługowych i urządzeń technicznych obsługujących obszary rolne oraz zakładów i baz zaplecza technicznego rolnic-

- twa, obejmujących: usługi napraw i konserwacji, mechanizacji, agrotechniczne, lecznicze, two zwierząt, usługi zaopatrzenia, usługi skupu, usługi związane ze zbytem płodów rolnych a także inne podobne, z zachowaniem odpowiednich dla rodzaju działalności warunków ochrony środowiska, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 2/ Zasadę grupowania obiektów usługowo-technicznych, sytuowanie obiektów z zachowaniem zasady dobrego sąsiedztwa, obowiązuje ograniczenie uciążliwości do granic wydzielonych terenów,
  - 3/ Uwzględnienie w zagospodarowaniu warunków ochrony środowiska, szczególnie dotyczących wód i powietrza m.in. uszczelnienie podłoża, odwodnienie nawierzchni placów, urządzenie zieleni izolacyjnej itp.
  - 4/ Zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco pogorszyć stan środowiska przyrodniczego w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej, dopuszcza się przedsięwzięcia które zapewnią zachowanie standardów jakości środowiska, określonych w przepisach szczególnych.
  - 5/ Adaptację istniejących obiektów zlewni mleka, punktów skupu, baz zaopatrzenia i skupu, obiektów usługowych oraz urządzeń towarzyszących, dopuszcza się ich modernizację i rozbudowę oraz uzupełnianie nowymi obiektyami, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym,
  - 6/ Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów i urządzeń wymienionych w pkt. 5 na inne cele obsługi rolnictwa lub usługi komercyjne o zbliżonych uwarunkowaniach lokalizacyjnych,
  - 7/ Likwidacja obiektów kolidujących z warunkami ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego lub z zagospodarowaniem sąsiednich terenów,
  - 8/ Możliwość przekształceń funkcjonalnych terenów na usługi handlu, usługi rzemiosła, obsługę komunikacji, przetwórstwo rolne i inne działalności usługowo-produkcyjne o zbliżonych uwarunkowaniach lokalizacyjnych, dopuszcza się rozbudowę adaptowanych obiektów, ich wymianę i uzupełnianie zabudowy w zakresie określonym niniejszym planem, z zachowaniem przepisów szczególnych, pod warunkiem, że inwestycje nie będą kolidowały z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem terenów sąsiednich,
  - 9/ Możliwość lokalizacji nowych obiektów zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym, w zakresie określonym niniejszym planem,
  - 10/ Funkcje uzupełniające podstawowe przeznaczenie terenu: usługi komercyjne, (handel, rzemiosło), socjalno administracyjne, wyklucza się funkcje mieszkaniowe,
  - 11/ Urządzenie miejsc postojowych i parkingowych zbilansowanie dla potrzeb użytkowników terenu,
  - 12/ Zabudowa i zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem następujących wymogów:
    - a. maksymalna wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych,
    - b. zachowanie min. 20% powierzchni terenu biologicznie czynnej (niezabudowanej, nieutwardzonej, przeznaczonej na zieleń urządzoną),
    - c. zagospodarowanie zielenią izolacyjną, należy wprowadzić wzdłuż granic działek o różnych funkcjach oraz od strony przyległych do dróg.
    - d. zagospodarowanie zielenią izolacyjną jednoczesne z realizacją inwestycji,
  - 13/ Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/NN.

## **5. Tereny gospodarki rybackiej (RRO)**

Na terenach gospodarki rybackiej, oznaczonych w planie symbolem RRO, ustala się:

- 1/ Przeznaczenie podstawowe na lokalizowanie stawów i zbiorników wodnych, urządzeń hydrotechnicznych i obiektów zaplecza magazynowo-produkcyjnego funkcji rybackiej,
- 2/ Adaptację stawów i zbiorników istniejących na obszarze gminy oraz urządzeń hydrotechnicznych, dopuszcza się modernizację i rozbudowę stawów, z zachowaniem procedur określonych przez przepisy szczególne,
- 3/ Adaptację istniejących obiektów zaplecza gospodarczego, dopuszcza się ich modernizację i rozbudowę, z zachowaniem przepisów szczególnych,

- 4/ Dopuszcza się sytuowanie nowych obiektów jak rybakówki, obiekty magazynowe, urządzeń przywodnych, hydrotechnicznych i infrastruktury towarzyszącej, z zachowaniem przepisów szczególnych,
- 5/ Maksymalna wysokość zabudowy – jedna kondygnacja nadziemna, dopuszcza się drugą w poddaszu użytkowym, maksymalna wysokość budynku - 8 m,
- 6/ Możliwość przekształceń stawów na funkcje obsługi turystyki (agroturystyka, kąpielisko), pod warunkiem niekolizyjności z wymogami ochrony środowiska,
- 7/ Dopuszcza się realizację terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych (plaże, małe boiska trawiaste, schrony i zadaszenia turystyczne),
- 8/ Dopuszcza się budowę zbiorników wodnych, stawów i urządzeń dla potrzeb gospodarki rybackiej.

### **III. WODY ŚRÓDLĄDOWE**

#### **1. Wody płynące - rzeki (WS<sub>1</sub>)**

Obejmuje się ochroną istniejące rzeki Krężniczankę i Nedźnicę oraz cieki okresowe, rowy melioracyjne. W odniesieniu do terenów określonych w planie ustala się:

- 1/ Utrzymanie koryt rzek w stanie naturalnym,
- 2/ Zakaz usuwania zarośli i zadrzewień lęgowych ze strefy brzegowej rzek za wyjątkiem przypadków służących konserwacji i działaniom przeciwpowodziowym - wycinka drzew powinna być wówczas uzgodniona z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody,
- 3/ Obowiązek kształtowania biologicznej obudowy koryta rzeki,
- 4/ Zakaz odprowadzania do wód nie oczyszczonych ścieków,
- 5/ Zakaz eksplotacji surowców mineralnych z koryt rzecznych,
- 6/ W zakresie działań przeciwpowodziowych:
  - a. obowiązek konserwacji grobli i opasek brzegowych,
  - b. selekcję i wycinkę drzew utrudniających swobodny przepływ wezbrań na warunkach określonych w pkt. 2,
  - c. dopuszcza się wznoszenie nowych mostów i innych obiektów w ciągach komunikacyjnych będącymi powiązaniem ogólnodostępnyimi oraz w ciągach dróg dojazdowych do indywidualnych działań w terenach budowlanych wyznaczonych w planie i w terenach rolnych, gdy stanowią one jedyne powiązanie komunikacyjne z drogą publiczną – pod warunkiem zapewnienia swobodnego przepływu wód,
- 7/ Dopuszcza się modernizację rowów melioracyjnych (z uwzględnieniem konieczności przyjęcia wód spływających ze skarp, wód opadowych z pasów drogowych), warunkowaną opracowaniem dokumentacji, z zachowaniem procedur określonych przez przepisy szczególne,
- 8/ Obowiązuje zakaz grodzenia od brzegu koryta rzek w odległości mniejszej niż 5,0 m, oraz 1,5 m od krawędzi rowu.

#### **2. Urządzenia wodne – stawy, projektowane zbiorniki wodne (WS<sub>2</sub>)**

Obejmuje się ochroną wody otwarte, tereny podmokłe, naturalne i sztuczne zbiorniki w dolinach rzek, oraz określa warunki wzbogacenia systemu hydrologicznego gminy. Na terenach określonych w planie oznaczonych symbolem WS<sub>2</sub>, ustala się:

- 1/ Adaptację istniejących stawów rybnych w dolinie Nędzniczy i Krężniczanki, małych zbiorników wodnych (sadzawek, oczek wodnych), służących celom hodowlanym, rekreacyjnym, retencyjnym i ekologicznym,
- 2/ Możliwość powiększenia istniejących stawów, odtworzenia oraz budowy nowych stawów i zbiorników oraz lokalizacji niskich przetamowań i małych podpiętrzeń podnoszących poziom w korytach rzek, z zachowaniem przepisów szczególnych,
- 3/ Obowiązuje ukształtowanie brzegów zbiorników w sposób naturalny i ich obudowa biologiczna roślinnością krzewiąstą i zadrzewieniami,

### **3. Źródła**

Obejmuje się ochroną istniejące na obszarze gminy źródła, torfianki i oczka wodne, ustala się:

- 1/ Ochronę źródeł wraz z terenem w ich otoczeniu o szerokości min. 100 m od źródła,
- 2/ Na terenie wymienionym w pkt. 1 ustala się:

- a. zakaz zmiany stosunków wodnych prowadzących do osuszania terenu lub obniżania poziomu wód gruntowych,
- b. zakaz zmiany ukształtowania i pokrycia terenu wokół źródliska,
- c. kształtowanie naturalnej ochronnej strefy biologicznej z krzewów i zadrzewień, utrudniających bezpośredni dostęp do obiektu.

## **IV. MIESZKALNICTWO**

### **1. Tereny zabudowy mieszkaniowej**

Na terenach mieszkalnictwa oznaczonych symbolami 1-2 MR, 1-3 MN, ML, MP, MM, obowiązują następujące zasady realizacji:

- 1/ Maksymalna wysokość zabudowy, w terenach:
  - a. 2 MR, 2 MN, ML, MP – dwie kondygnacje nadziemne, z których druga jest poddaszem użytkowym,
  - b. 1MR, 1 MN, 3 MN, MM – dwie kondygnacje nadziemne,
- 2/ Pokrycie dachami o symetrycznym nachyleniu połaci min. 30°,
- 3/ Poziom podłogi parteru maksymalnie 1,0 m od najniższego poziomu terenu w obrysie ścian zewnętrznych,
- 4/ Sytuowanie budynków w ujednoliconej linii od krawędzi jezdni dróg publicznych (z wyłączeniem przypadków gdy warunek ten uniemożliwiałaby zabudowę działki), z zachowaniem warunków określonych Rozdziale VII ust.11pkt 1-8 oraz pkt. 9 oraz przepisów szczególnych.

### **2. Tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej (1 MR)**

- 1/ Na terenach oznaczonych symbolem 1MR ustala się podstawowe przeznaczenie na zabudowę zagrodową oraz następujące warunki zagospodarowania:
  - a. adaptację, rozbudowę i budowę obiektów budowlanych w granicach istniejących zabudowanych działek,
  - b. lokalizację nowych siedlisk rolniczych, minimalna powierzchnia działki zagrodowej 0,20 - 0,30 ha; dopuszcza się mniejsze powierzchnie działki, jeśli będą zachowane wymagania przepisów szczególnych, umożliwiających usytuowanie obiektów z zachowaniem zasady dobrego sąsiedztwa,
- 2/ Na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się:
  - a. lokalizację zabudowy jednorodzinnej na działkach o powierzchni minimum 800 m<sup>2</sup> jako uzupełnienie niezabudowanych enklaw lub wydzielonych z siedliska rolnego, na warunkach określonych w obszarze 1MN,
  - b. adaptację i lokalizację nieuciążliwych usług oraz innych nieuciążliwych funkcji pod warunkiem, że:
    - nie ograniczą możliwości realizacji podstawowej funkcji terenu na sąsiednich działkach (sytuowania obiektów i urządzeń związanych z zabudową siedlisk),
    - są dostępne od drogi publicznej lub ciągu pieszo-jezdnego,
  - c. dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowo - gospodarczej na działkach zabudowy jednorodzinnej, położonej w terenach 1 MR,
  - d. przekształcanie siedlisk na zabudowę letniskową,
  - e. możliwość realizacji w siedlisku rolnym drugiego budynku mieszkalnego (bez wydzielania działki), pod warunkiem, że obiekt nie spowoduje kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem,

- f. wyklucza się lokalizację ferm hodowlanych mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- g. zwarte tereny wydzielane na usługi, zabudowę jednorodzną lub letniskową nie mogą przekraczać powierzchni 0,5 ha dla gruntów I-III klasy oraz 1,0 ha dla gruntów IV klasy, za wyjątkiem przypadków których dotyczy zgoda właściwych organów administracji rządowej na przeznaczenie na cele nierolnicze,

### **3. Tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej ekstensywnej (2 MR)**

Na terenach określonych w planie jako zabudowa zagrodowa ekstensywna, oznaczonych symbolem 2 MR ustala się:

- 1/ Adaptację istniejącej zabudowy, dopuszcza się modernizację, rozbudowę i uzupełnianie zabudowy w granicach działki,
- 2/ Lokalizacja nowej zabudowy zagrodowej na działkach o minimalnej powierzchni 2000 m<sup>2</sup> i zabudowy jednorodzinnej na działkach o min. powierzchni 1500 m<sup>2</sup>, dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych, wydzielonych przed wejściem w życie niniejszego planu,
- 3/ Sukcesywne przekształcanie zabudowy zagrodowej na zabudowę jednorodzną lub letniskową,
- 4/ Dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług np. handlu (z wyjątkiem hurtowego), gastronomii, usług bytowych, ochrony zdrowia, agroturystyki – wbudowanych w budynek mieszkalny lub w obiektach wolnostojących (jako wymiana zabudowy gospodarczej),

### **4. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1 MN)**

- 1/ Na terenach oznaczonych symbolem 1MN ustala się podstawowe przeznaczenie na zabudowę jednorodzną oraz następujące warunki zagospodarowania:
  - a. adaptacja, modernizacja i budowa obiektów budowlanych,
  - b. adaptację zespołów zabudowy jednorodzinnej zrealizowanych w oparciu o plany miejscowe szczegółowe, dopuszcza się modernizację i budowę obiektów budowlanych, na warunkach kontynuacji dotychczasowych zasad dotyczących linii zabudowy, obsługi komunikacyjnej i realizacji infrastruktury,
  - c. lokalizacja nieuciążliwych usług i rzemiosła w istniejących budynkach lub w nowym obiekcie usługowym lub usługowo - gospodarczym pod warunkiem, że nie spowodują kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem,
  - d. możliwość przekształcenia istniejących obiektów budowlanych na usługi nieuciążliwe,
  - e. możliwość lokalizacji na działce jednego budynku gospodarczego w tym garażu,
- 2/ Warunki podziału na działki budowlane, z zachowaniem przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem pkt. 1b:
  - a. wielkość działki budowlanej - min. 800 m<sup>2</sup>; za wyjątkiem terenów ozn. symbolem 2MN,
  - b. dopuszcza się podział na działki większe,
  - c. bezpośrednia dostępność do drogi publicznej lub wydzielenie dojazdu, do zespołu zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się obsługę komunikacyjną ciągiem pieszo - jezdnym o minimalnej szerokości dostosowanej do warunków docelowego uzbrojenia terenu,
- 3/ Na obszarze gminnego ośrodka Niedrzwica Duża obowiązuje kształtowanie miejskiego układu urbanistycznego, przez regulację tego układu oraz podkreślenie w przestrzeni rangi i walorów wewnętrz urbanistycznych: placów, ulic, pierzei, ciągów usługowo-handlowych, kwartałów zabudowy. Ustala się następujące warunki zabudowy, wyma-

gajęce uściślenia w uszczegółowionych planach miejscowych, których opracowanie jest obowiązkowe:

- a. przekształcenie terenów zdegradowanych i użytkowanych niezgodnie z podstawową funkcją (rozbiórka obiektów w złym stanie technicznym, przeniesienie na inne lokalizacje obiektów uciążliwych),
- b. adaptacja, rozbudowa, nadbudowa i budowa obiektów mieszkalnych, gospodarczych, usługowych,
- c. rozmieszczenie funkcji usługowych, z uwzględnieniem powiązań funkcjonalnych i zasady dobrego sąsiedztwa,
- d. urządzanie terenów zieleni w sposób zapewniający izolację od uciążliwości ruchu komunikacyjnego i innych zlokalizowanych w sąsiedztwie,
- e. wydzielenia układu komunikacyjnego obsługującego zespoły zabudowy mieszkaniowej (linie rozgraniczające, trasowanie ulic, linie zabudowy),

## **5. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej (2MN)**

Na terenach określonych w planie jako zabudowa jednorodzinna ekstensywna, oznaczonych symbolem 2 MN, ustala się:

- 1/ Adaptację istniejącej zabudowy, dopuszcza się modernizację, rozbudowę i uzupełnianie zabudowy w granicach działki,
- 2/ Lokalizacja nowej zabudowy jednorodzinnej na działkach o minimalnej powierzchni 1 500 m<sup>2</sup>; dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych, wydzielonych przed wejściem w życie niniejszego planu,
- 3/ Dopuszcza się przekształcanie zabudowy zagrodowej wyłączonej z produkcji na zabudowę jednorodzniną lub letniskową,
- 4/ Dopuszcza się lokalizację zamiennie zabudowy letniskowej na warunkach określonych dla terenów ozn. symb. ML,
- 5/ Możliwość lokalizacji na działce jednego budynku gospodarczego, w tym garażu,
- 6/ Dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług np. handlu (z wyjątkiem hurtowego), gastronomii, usług bytowych, ochrony zdrowia – wbudowanych w budynek mieszkalny lub w obiektach wolnostojących (jako wymiana zabudowy gospodarczej),
- 7/ Podział na działki budowlane, z zachowaniem przepisów ustawy o gospodarce nieruchomości oraz następujących warunków:
  - a. wielkość działki budowlanej 1 500 – 1700 m<sup>2</sup>
  - b. bezpośrednia dostępność do drogi publicznej lub wydzielenie dojazdu o minimalnej szerokości dostosowanej do warunków docelowego uzbrojenia terenu.

## **6. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o podwyższonej intensywności (3 MN)**

Na terenach wyznaczonych w planie oznaczonych symbolem 3 MN, ustala się:

- 1/ Adaptację istniejącej zabudowy, dopuszcza się modernizację, rozbudowę i uzupełnianie zabudowy w granicach działki,
- 2/ Możliwość lokalizacji jednego budynku gospodarczego, w tym garażu, preferuje się lokalizację garaży w podpiwniczeniu zabudowy,
- 3/ Dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług np. handlu (z wyjątkiem hurtowego), gastronomii, usług bytowych, ochrony zdrowia – wbudowanych w budynek mieszkalny lub w obiektach wolnostojących (jako wymiana zabudowy gospodarczej),
- 4/ Podział na działki budowlane i zabudowy terenu, z zachowaniem przepisów szczególnych:
  - a. wielkość działki budowlanej - min. 600 - 700 m<sup>2</sup>;
  - b. dopuszcza się podział na działki większe w przypadku sytuowania na działce funkcji niemieszkalnych oraz w sąsiedztwie dróg publicznych klasy S i G,

c. bezpośrednia dostępność do drogi publicznej lub wydzielenie dojazdu o minimalnej szerokości dostosowanej do warunków docelowego uzbrojenia terenu,

## **7. Tereny rezerw na lokalizację budownictwa mieszkaniowego (R-1MN, R-3MN, R-MM)**

Tereny wyznaczone w planie, wymienione w § 14, obejmujące obszary: ozn. symbolami R-1MN, R - 3MN i R – MM, przeznacza się na rozwój zabudowy mieszkaniowej i mieszkalno-usługowej. W granicach określonych na rysunku planu, ustala się:

- 1/ Zagospodarowanie, w ramach zorganizowanej działalności inwestycyjnej, w oparciu o uszczegółowione plany miejscowe, z zachowaniem ogólnych zasad, określonych odpowiednio dla terenów 1 MN, 3 MN i MM,
- ~~2/ Zakaz zabudowy terenów do czasu zatwierdzenia planów miejscowych.~~ / *Nieważność przepisu §12 ust.7 pkt2 niniejszej uchwały stwierdzona wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z dnia 06 grudnia 2007r Syg.aktISA/Lu 667/07.*

## **8. Tereny zabudowy letniskowej (ML)**

- 1/ Na terenach oznaczonych symbolem ML ustala się podstawowe przeznaczenie na zabudowę letniskową oraz następujące warunki zagospodarowania:
  - a. adaptacja istniejącej zabudowy, z możliwością modernizacji i rozbudowy,
  - b. możliwość przekształcania zabudowy zagrodowej wyłączonej z produkcji rolnej na funkcje letniskowe,
  - c. sytuowanie nowej zabudowy letniskowej na działkach niezabudowanych oraz wydzielonych zgodnie z przepisami planu,
  - d. dopuszcza się zamiennie lokalizację zabudowy jednorodzinnej,
- 2/ Warunki wydzielania działek:
  - a. minimalna powierzchni działki  $2000^2$ , wymóg ten nie dotyczy działek wydzielonych w oparciu o ustalenia uprzednio obowiązującego planu,
  - b. bezpośrednia dostępność do drogi publicznej lub wydzielenie dojazdu o minimalnej szerokości dostosowanej do warunków docelowego uzbrojenia terenu,
  - c. maksymalny udział powierzchni zabudowy - 10 % powierzchni działki brutto,
- 3/ Dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczego na działce;

## **9. Tereny zabudowy mieszkaniowej pensjonatowej (MP)**

Na terenach określonych w planie jako zabudowa pensjonatowa, oznaczonych symbolem MP, ustala się:

- 1/ Przeznaczenie podstawowe na zabudowę pensjonatową z funkcjami obsługi turystyki,
- 2/ Program mieszkalny, gastronomiczny i sanitarny wydzielony dla obsługi turystyki, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 3/ Lokalizację zabudowy na działkach o powierzchni min.  $2000 m^2$ , minimalna szerokość frontu działki min. 30 m,
- 4/ Dopuszcza się zamiennie zabudowę letniskową, na zasadach określonych w ust. 8,
- 5/ Powierzchnia terenu biologicznie czynna winna stanowić min. 40%,
- 6/ Urządzenie w granicach działki miejsc parkingowych: na 1 miejsce noclegowe – jedno miejsce parkingowe,
- 7/ Dopuszcza się lokalizację na działce towarzyszącej zabudowy gospodarczej, w tym garażu,

## **10. Tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej (MM)**

Na terenach oznaczonych symbolem MM ustala się podstawowe przeznaczenie na zabudowę mieszaną oraz następujące warunki zagospodarowania:

- 1/ Adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej (zagrodowej i jednorodzinnej), z możliwością jej odtwarzania i rozbudowy,
- 2/ Adaptacja siedlisk rolniczych oraz obiektów gospodarczych -usług i drobnej przedsiębiorczości, pod warunkiem ograniczenia uciążliwości do granicy terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny; dopuszcza się modernizację, rozbudowę i uzupełnianie zabudowy,
- 3/ Dopuszcza się lokalizację na nie zabudowanych działkach zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej na warunkach określonych dla terenów ozn. symb. 1 MR lub 1 MN oraz usług nieuciążliwych na warunkach określonych dla terenów ozn. symb. UC, z zachowaniem przepisów szczególnych,
- 4/ Możliwość przekształcania istniejącej zabudowy zagrodowej wyłączonej z produkcji rolnej na funkcje usług i nieuciążliwą działalność usługowo-produkcyjną (rzemiosło) i składowania (hurtownie, magazynowanie), z zachowaniem przepisów szczególnych,
- 5/ Dopuszcza się zakłady i obiekty oraz przedsięwzięcia – w istniejących budynkach lub w nowych obiektach usługowych lub usługowo-gospodarczych, których oddziaływanie nie spowoduje ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów sąsiednich, z zachowaniem procedur określonych w przepisach szczególnych i zasady dobrego sąsiedztwa.

## V. USŁUGI

### 1. Tereny usług

Na terenach usług oznaczonych symbolem UP i UC (publicznych i komercyjnych), obowiązuje:

- 1/ Zasada koncentracji usług i kształtowania zespołów wielofunkcyjnych w lokalnych ośrodkach wiejskich, w zespołach nawiązujących do obiektów istniejących, lokalizowanych w oparciu o programy inwestorskie,
- 2/ Zasady realizacji usług:
  - a. adaptacja i realizacja nowej zabudowy usługowej jest uzależniona od usytuowania terenu przy istniejącej drodze publicznej lub od budowy drogi publicznej obsługującej teren; lub ciągu pieszo-jedzkiego (KDX) oraz z zachowaniem zasady dobrego sąsiedztwa,
  - b. likwidacja (rozbiórka) obiektów zdegradowanych i kolidujących z warunkami zagospodarowania, określonymi dla wydzielonego terenu,
  - c. kształtowanie przestrzeni publicznej w otoczeniu obiektów usługowych (zieleń urządzona, place, parkingi),
- 3/ Wysokość zabudowy do II kondygnacji nadziemnych dla usług komercyjnych (UC) i do III kondygnacji nadziemnych dla usług publicznych (UP),
- 4/ Możliwość etapowej realizacji programu usług na obszarach usług wielofunkcyjnych, z uwzględnieniem warunków umożliwiających przyszłe, całościowe zagospodarowanie terenu,
- 5/ Urządzenie parkingów zbilansowane dla potrzeb użytkowników,
- 6/ Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/NN,
- 7/ Wyklucza się ogrodzenia z betonowych przęseł prefabrykowanych,

### 2. Tereny usług publicznych (UP)

Na terenach przeznaczonych na funkcje usług publicznych, oznaczonych w planie następującymi symbolami: UP-A, UP-Z, UP-Ł, UP-O, UP-K, UP-KR, UP-I, UP-S, obowiązują, poza wymienionymi w ust. 1, następujące zasady zagospodarowania:

- 1/ Adaptacja istniejących obiektów usługowych, z dopuszczeniem ich modernizacji, rozbudowy i uzupełnianie nowymi budynkami, zgodnie z przeznaczeniem określonym dla

terenów wyodrębnionych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia przepisów w zakresie ochrony środowiska, sanitarnych, przeciwpożarowych, ochrony dóbr kultury, prawo budowlane, dotyczących dróg publicznych, z zastrzeżeniem terenów usług oświaty ozn. symb. UP-O, dla których ustalono dodatkowe wymogi,

- 2/ Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania na inne cele publiczne, a w szczególnych przypadkach za zgodą organów samorządowych na funkcje komercyjne nieuciążliwe, o zbliżonych uwarunkowaniach lokalizacyjnych,
- 3/ Dopuszcza się lokalizowanie zamienne innych usług publicznych i mieszkań komunalnych, z zachowaniem warunków planu,
- 4/ Przeznaczenie uzupełniające na inny rodzaj usług publicznych, jeśli potrzeby terenowe na ich realizację, nie przekroczą 30% powierzchni działki oraz na nieuciążliwe usługi komercyjne lub funkcję mieszkalną towarzyszącą funkcji podstawowej, bez wydzielenia działki, jeśli ich udział w powierzchni zagospodarowania nie przekroczy 10%.
- 5/ Funkcje o których mowa w pkt. 4 mogą być realizowane w obiektach wolnostojących lub jako usługi wbudowane,
- 6/ Powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić min. 30% powierzchni niezabudowanych terenów, przeznaczonych na realizację inwestycji, z zastrzeżeniem terenów ozn. UP-O i UP-S,
- 7/ Szczególna dbałość o architekturę zabudowy i estetykę zagospodarowania,

## **2. 1 Tereny usług administracji ozn. symb. UP - A**

- 1/ Wyznacza się tereny usług publicznych – administracji, które mogą być przeznaczone na lokalizację urzędu gminy, posterunku policji, jednostek administracji rządowej, siedzib stowarzyszeń i organizacji społecznych, administracji usług socjalnych i innych agend związanych z zarządzaniem i bezpieczeństwem publicznym,
- 2/ Na terenach ozn. symbolem UP-A, obowiązują warunki określone w ust. 1 i ust. 2
- 3/ Dopuszcza się funkcje uzupełniające np. usługi kultury, usługi internetowe i łączności publicznej,

## **2. 2 Tereny usług zdrowia ozn. symb. UP - Z**

- 1/ Wyznacza się tereny usług publicznych – ochrony zdrowia i opieki społecznej, które mogą być przeznaczone na lokalizację przychodni i ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, złobka, ośrodków rehabilitacji niepełnosprawnych i upośledzonych, placówki opieki społecznej, ośrodki odnowy biologicznej i innych usług związanych z ochroną zdrowia i profilaktyką zdrowotną,
- 2/ Na terenach ozn. symbolem UP-A, obowiązują warunki określone w ust. 1 i ust. 2
- 3/ Dopuszcza się funkcje uzupełniające np. usługi komercyjne związane z lecznictwem i rehabilitacją oraz funkcję mieszkalną towarzyszącą funkcji podstawowej,

## **2. 3 Tereny usług łączności ozn. symb. UP - Ł**

- 1/ Wyznacza się tereny usług publicznych – łączności publicznej, które mogą być przeznaczone na lokalizację urzędu pocztowego, urzędu telekomunikacji, centrali telefonicznej i innych agend związanych z przesyłem informacji i telekomunikacją,
- 2/ Na terenach ozn. symbolem UP-Ł, obowiązują warunki określone w ust. 1 i ust. 2
- 3/ Dopuszcza się funkcje uzupełniające usługi komercyjne np. w zakresie łączności internetowej itp., usługi handlu, gastronomii,

## **2. 4 Tereny usług oświaty i wychowania ozn. symb. UP - O**

- 1/ Wyznacza się tereny usług publicznych – oświaty i wychowania, które mogą być przeznaczone na lokalizację bazy dydaktycznej, socjalnej i sportowo-rekreacyjnej przedszkoli, szkół podstawowych, gimnazjów, szkół ponad gimnazjalnych, ośrodków kształ-

cenia ustawicznego, ośrodków opiekuńczo-wychowawczych, placówek kształcenia niepełnosprawnych i innych usług związanych z nauczaniem oraz wychowaniem dzieci i młodzieży.

- 2/ Na terenach ozn. symbolem UP-O, obowiązują zasady określone w ust. 1 i ust. 2, ponadto warunki:
- a. dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów na funkcje kultury, opieki społecznej, usługi zdrowia i rehabilitacji lub usługi turystyki,
  - b. na niezabudowanych terenach przeznaczonych na lokalizację obiektów oświatowych obowiązuje:
    - \* zabezpieczenie wskaźnika powierzchni terenu na 1 ucznia min. 25 m<sup>2</sup>,
    - \* zagospodarowanie na zieleń i tereny sportowo-rekreacyjne min. 60% powierzchni działki,
  - c. dopuszcza się funkcje uzupełniające np. usługi kultury (biblioteki, kluby) oraz funkcję mieszkalną towarzyszącą funkcji podstawowej,

## **2. 5 Tereny usług kultury ozn. symb. UP - K**

- 1/ Wyznacza się tereny usług publicznych – kultury, które mogą być przeznaczone na lokalizację ośrodków kultury, kina, bibliotek, świetlic, klubów, placówek muzealnych, audiowizualnych, muzycznych, muszli koncertowych, innych placówek kształcenia i krzewienia kultury, oraz ośrodków kultywowania kultury regionalnej,
- 2/ Na terenach ozn. symbolem UP-K, obowiązują warunki określone w ust. 1 i ust. 2
- 3/ Dopuszcza się funkcje uzupełniające np. usługi oświaty (ogniska muzyczne, nauczanie języków) i usługi komercyjne (mała gastronomia, Internet, pracownie komputerowe) itp.,

## **2. 6 Tereny usług sakralnych ozn. symb. UP - KR**

- 1/ Wyznacza się tereny usług publicznych – sakralnych, które mogą być przeznaczone na lokalizację zespołów kościelnych, kaplic, przykościelnych cmentarzy i terenów urządzonej zieleni, innych obiektów jak domy rekolekcyjne, domy pogrzebowe, oraz obiektów gospodarczych towarzyszących funkcji kultu religijnego i urządzeń obsługi komunikacji,
- 2/ Na terenach ozn. symbolem UP-KR, obowiązują warunki określone w ust. 1 i ust. 2 oraz przepisy ochrony konserwatorskiej, określone w § 11 ust. 1 i 2;
- 3/ Dopuszcza się funkcje uzupełniające funkcje mieszkalne towarzyszące funkcji podstawowej (plebanie, organistówki) np. usługi oświaty i opieki społecznej oraz inne związane z kultem,
- 4/ Wysokość nowych obiektów kształtowana indywidualnie jako dominanta architektoniczna, w nawiązaniu do krajobrazu kulturowego,

## **2. 7 Tereny usług porządku i bezpieczeństwa ozn. symb. UP - I**

- 1/ Wyznacza się tereny usług publicznych – porządku i bezpieczeństwa, które mogą być przeznaczone na lokalizację strażnic ochotniczej straży pożarnej (remiz strażackich), obiektów i urządzeń zaplecza technicznego (garaże, wieże obserwacyjne), place manewrowe, place ćwiczeniowe oraz inne związane z ochroną bezpieczeństwa p/pożarowego lub wielofunkcyjnych obiektów usług publicznych, z salą widowiskową i pomieszczeniami dla ochotniczej straży pożarnej,
- 2/ Na terenach ozn. symbolem UP-I, obowiązują warunki określone w ust. 1 i ust. 2
- 3/ Dopuszcza się funkcje uzupełniające np. usługi kultury (np. świetlice, kluby, biblio-teki), urządzenia sportu oraz usługi komercyjne (handel, mała gastronomia, usługi rozrywkowe, usługi bytowe),

## **2. 8 Tereny usług sportu ozn. symb. UP -S**

- 1/ Wyznacza się tereny usług sportu – które mogą być przeznaczone na lokalizację terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych i obiektów budowlanych: ośrodków sportu i rekreacji, boisk, zespołów małych boisk, kortów, hal sportowych, kręgielni, basenów, oraz innych obiektów (stadion) i urządzeń socjalnych, sanitarnych i zaplecza technicznego (oświetlenie, trybuny, parkingi) oraz innych urządzeń dla celów kultury fizycznej i rozrywki (błonia rekreacyjne, ścieżki zdrowia)
- 2/ Na terenach ozn. symbolem UP-S, obowiązują warunki określone w ust. 1 i ust. 2
- 3/ Dopuszcza się funkcje uzupełniające np. zieleń publiczna i usługi komercyjne (mała gastronomia, usługi turystyki) itp.,

### **3. Tereny usług komercyjnych (UC)**

Na terenach przeznaczonych na funkcje usług komercyjnych, oznaczonych w planie następującymi symbolami: UC-H, UC-G, UC-T, UC-RB, UC-R, UC-A, obowiązują, poza wymienionymi w ust. 1, następujące zasady zagospodarowania:

- 1/ Adaptacja istniejących obiektów usługowych, z dopuszczeniem ich modernizacji, rozbudowy i uzupełnianie nowymi budynkami, zgodnie z przeznaczeniem określonym dla terenów wyodrębnionych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia przepisów w zakresie ochrony środowiska, sanitarnych, przeciwpożarowych, ochrony dóbr kultury, prawo budowlane, dotyczących dróg publicznych,
- 2/ Kształtowanie usług wielofunkcyjnych, uwzględniające zasadę dobrego sąsiedztwa,
- 3/ Możliwość lokalizacji usług na wyznaczonych terenach budowlanych lub w istniejącej zabudowie na warunkach określonych dla terenów RPm, 1MR, 2 MR, 1 MN, 2 MN, MM, ML oraz wg zasad ogólnych określonych w ust. 1,
- 4/ Lokalizację usług warunkuje się ograniczeniem uciążliwości do granic terenu do którego inwestor ma tytuł prawnym,
- 5/ Lokalizacja usług o uciążliwości nie mieszczącej się w strefie działek i zabudowy mieszkaniowej, np. usług ozn. UC-R na terenach ozn. RU, PP, PS,
- 6/ Dopuszcza się funkcje zamienne, jeśli nie będą kolidowały z istniejącym i planowanym przeznaczeniem terenów, lub innymi funkcjami w obiektach wielofunkcyjnych,
- 7/ Przeznaczenie uzupełniające na usługi publiczne lub inne usługi oraz funkcje mieszkalne towarzyszące funkcji podstawowej (dla właściciela), w obiektach wolnostojących lub jako wbudowane, z zachowaniem zasady dobrego sąsiedztwa,
- 8/ Urządzenie zielenią min. 30% powierzchni niezabudowanych działek, przeznaczonych na realizację inwestycji,

### **3. 1 Tereny usług handlu ozn. symb. UC - H**

- 1/ Wyznacza się tereny usług komercyjnych – handlu, które mogą być przeznaczone na lokalizację sklepów, pawilonów handlowych, punktów sprzedaży, drobnych hurtowni i innych obiektów handlowych, w tym wielofunkcyjnych oraz urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej,
- 2/ Na terenach ozn. symbolem UC-H, obowiązują warunki określone w ust. 1 i ust. 3
- 3/ Dopuszcza się funkcje uzupełniające np. usługi gastronomii, usługi bytowe, inne funkcje nieuciążliwe oraz funkcje mieszkalne towarzyszące funkcji podstawowej,

### **3. 2 Tereny usług gastronomii ozn. symb. UC - G**

- 1/ Wyznacza się tereny usług komercyjnych – gastronomii, które mogą być przeznaczone na lokalizację restauracji, barów, kawiarni, herbaciarni, barów szybkiej obsługi, kawiarni internetowych, pubów, w tym obiektów wielofunkcyjnych oraz urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej,

- 2/ Na terenach ozn. symbolem UC-H, obowiązują warunki określone w ust. 1 i ust. 3
- 3/ Dopuszcza się funkcje uzupełniające np. usługi handlu, usługi bytowe, inne funkcje nieuciążliwe (usługi turystyki -miejscza noclegowe) oraz funkcje mieszkalne towarzyszące funkcji podstawowej,

### **3. 3 Tereny usług turystyki ozn. symb. UC -T**

- 1/ Wyznacza się tereny usług komercyjnych – turystyki, które mogą być przeznaczone na lokalizację zajazdów, hoteli, moteli, pensjonatów, ośrodków rekreacyjnych, placówek informacji turystycznej, innych obiektów usług związanych z obsługą rekreantów np agroturystyki, oraz obiektów i terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych (kąpieliska, baseny, plaże trawiaste, błonia),
- 2/ Na terenach ozn. symbolem UC-T, obowiązują warunki określone w ust. 1 i ust. 3
- 3/ Dopuszcza się funkcje uzupełniające np. usługi zdrowia, usługi gastronomii, usługi bytowe, inne związane z rehabilitacją i odnową biologiczną oraz funkcje mieszkalne i obsługi komunikacji towarzyszące funkcji podstawowej,

### **3. 4 Tereny usług rzemiosła ozn. symb. UC - R**

- 1/ Wyznacza się tereny usług komercyjnych:

- a. usług bytowych, które mogą być przeznaczone na lokalizację różnych rodzajów nieuciążliwych usług rzemiosła: usługi fryzjerskie, fotograficzne, krawieckie, instalatorskie, napraw drobnego sprzętu wyposażenia domowego i inne określone w niniejszym planie oraz urządzeń technicznych i sanitarnych towarzyszących funkcji podstawowej,
  - b. usług rzemiosła, które mogą być przeznaczone na lokalizację innych niż wymienione w pkt 1a rodzajów zakładów rzemiosła, np: zakłady stolarskie, kamieniarskie, ślusarskie, blacharskie, konserwatorsko-naprawcze i inne które mogą być zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – dla których może być wymagany obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz urządzeń technicznych i sanitarnych towarzyszących funkcji podstawowej, wyklucza się przedsięwzięcia wymagające sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko,
- 2/ Na terenach usług bytowych dopuszcza się funkcje uzupełniające - funkcje mieszkalne, inne nieuciążliwe usługi komercyjne np. usługi handlu, usługi gastronomii,
  - 3/ Obowiązuje zasada grupowania usług oraz zachowanie zasady dobrego sąsiedztwa od terenów mieszkaniectwa,
  - 4/ Na terenach na których dopuszcza się usługi nieuciążliwe, lokalizację usług zaliczanych zgodnie z niniejszym planem do UC-R, warunkuje się ograniczeniem uciążliwości do granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawnny, zachowaniem procedur określonych w przepisach szczególnych i zasady dobrego sąsiedztwa,
  - 5/ Dopuszcza się funkcje uzupełniające - składowanie (hurtownie, składy), drobne zakłady produkcyjno-usługowe o zbliżonych uwarunkowaniach lokalizacyjnych.

### **3. 5 Tereny usług administracji ozn. symb. UC - A**

- 1/ Wyznacza się tereny usług komercyjnych – usług administracji, które mogą być przeznaczone na lokalizację banku i agend finansowych, placówek ubezpieczeniowych, administracji firm, różnego rodzaju usług doradczych, usług projektowych oraz innych funkcji administracji gospodarczej.
- 2/ Na terenach ozn. symbolem UC-A obowiązują warunki określone w ust. 1 i ust. 3
- 3/ Dopuszcza się funkcje uzupełniające np. usługi handlu, usługi bytowe, inne usługi o podobnych uwarunkowaniach lokalizacyjnych oraz funkcje mieszkalne towarzyszące funkcji podstawowej,

#### **4. Obszary przestrzeni publicznej (KS-P)**

Ustala się ogólne zasady kształtowania przestrzeni publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolami KS-P, ZP:

- 1/ Adaptacja terenów zieleni urządzonej, skwerów na przedpolu zespołów kościelnych, z dopuszczeniem małej architektury, wyklucza się lokalizację zabudowy,
- 2/ Adaptacja i ochrona konserwatorska zespołów dworsko-parkowych, podporządkowanie zasad użytkowania wymogom konserwatorskim,
- 3/ Ukształtowanie placów – rynków w centrum projektowanych zespołów zabudowy mieszkalno-usługowej, w oparciu o miejscowe plany, których obowiązek określa niniejszy plan,
- 4/ Obowiązuje kształtowanie architektoniczne obiektów budowlanych usytuowanych w pierzejach skweru w rejonie kościoła w Niedrzwicy Dużej, przez sytuowanie nowych bądź rozbudowę istniejących w możliwie ujednoliconej linii i gabarytów zabudowy, harmonizowanie kolorystyki.

### **VI. TERENY WYTÓRCZOŚCI I SKŁADOWANIA**

#### **1. Tereny działalności produkcyjnej (PP)**

Na terenach przeznaczonych na funkcje działalności produkcyjnej, oznaczonych w planie symbolami: PP<sub>1</sub> i PP<sub>2</sub> ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1/ Adaptacja istniejących obiektów produkcyjnych, usługowo-produkcyjnych, magazynowych oraz obiektów i urządzeń technicznych związanych z procesami produkcyjno-usługowymi, zaopatrzeniem i zbytem produktów, infrastrukturą techniczną z dopuszczeniem ich modernizacji, rozbudowy i uzupełniania nowymi obiekty oraz budowy, zgodnie z przeznaczeniem określonym dla terenów wyodrębnionych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia przepisów w zakresie ochrony środowiska, sanitarnych, przeciwpożarowych, ochrony dóbr kultury, prawo budowlane, dotyczących dróg publicznych i innych,
- 2/ Zasada grupowania obiektów usługowo-produkcyjnych i strefowanie funkcjonalne, ograniczanie wzajemnej kolizyjności zagospodarowywania w granicach terenu,
- 3/ Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania na inne rodzaje przemysłu, produkcji i rzemiosła usługowo-produkcyjnego o zbliżonych uwarunkowaniach lokalizacyjnych,
- 4/ Restrukturyzacja terenów zdegradowanych w kierunku zmniejszenia uciążliwości funkcji terenu, a także ograniczenie kolizji funkcjonalnych w obrębie wydzielonych terenów,
- 5/ Uwzględnienie w zagospodarowaniu warunków ochrony środowiska, szczególnie dotyczących ochrony wód i powietrza m.in. uszczelnienie podłoża, odwodnienie nawierzchni placów, itp.
- 6/ Dopuszcza się funkcje uzupełniające podstawowe przeznaczenie terenu socjalno - administracyjne jako zaplecze działalności gospodarczej oraz rzemiosło uciążliwe oraz składowanie, magazynowanie, z zastrzeżeniem ust.3
- 7/ Urządzenie miejsc postojowych i parkingowych dla potrzeb zbilansowanych w każdym wydzielonym terenie,
- 8/ W odniesieniu do obiektów nowoprojektowanych obowiązują następujące zasady, z zastrzeżeniem ustaleń ust. 2 i 3:
  - a. maksymalna wysokość zabudowy - max. 7,5 m, kolorystyka stonowana, harmonizująca z krajobrazem,
  - b. ograniczanie zabudowy pasmowej wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, na rzecz grupowania obiektów i zabudowy sytuowanej szczytowo, izolowanych zielenią,
  - c. w zagospodarowaniu obowiązuje zachowanie min. 30% powierzchni terenu biologicznie czynnej,

- 9/ Warunek zagospodarowania działek zielenią izolacyjną jednoczesnego z realizacją inwestycji; pasy zieleni izolacyjnej o szerokości min. 5,0 m należy wprowadzić wzdłuż granic działek o różnych funkcjach oraz przyległych do dróg,
- 10/ Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/NN.

## **2. Tereny działalności produkcyjnej o podwyższonej intensywności zagospodarowania (PP<sub>1</sub>)**

- 1/ Wyznacza się tereny działalności produkcyjnej - o podwyższonej intensywności zagospodarowania, przeznaczone na lokalizację zakładów i obiektów przemysłowych, produkcyjnych, produkcyjno-usługowych, produkcyjno-składowych, urządzeń technicznych i sanitarnych towarzyszących funkcji podstawowej oraz przedsięwzięć, dla których raport o oddziaływaniu na środowisko lub opinia sanitarna wydana na podstawie przepisów szczególnych nie wykaże uciążliwości powodującej ograniczenie nabytych praw do zabudowy na działkach sąsiadujących – wymagających wieloprzestrzennych powierzchni zabudowy z uwagi na procesy technologiczne,
- 2/ Restrukturyzacja dzielnicy przemysłowo-składowej, ukierunkowana na dostosowanie zagospodarowania do nowych funkcji, stosownie do potrzeb inwestorów,
- 3/ Dopuszcza się funkcje zamienne i uzupełniające - składowo-magazynowe, obsługa komunikacji, nie kolidujące z zagospodarowaniem sąsiadujących terenów,
- 4/ Funkcje uzupełniające podstawowe przeznaczenie terenu socjalno-administracyjne, wyklucza się funkcje mieszkalne,
- 5/ W odniesieniu do obiektów nowoprojektowanych, poza wymienionymi w dz. VI ust. 1, obowiązuje:
  - a. maksymalna wysokość zabudowy - max. 10,0 m, dopuszcza się odstępstwo od wymaganej wysokości maksymalnej w przypadkach uzasadnionych procesami technologicznymi, kolorystyka stonowana, harmonizująca z krajobrazem,
  - b. wydzielenie układu komunikacji wewnętrznej, dopuszcza się wydzielenie ciągów pieszo-jezdnych,
  - c. zachowanie min. powierzchni terenu 0,50 ha,
  - d. powierzchnia zabudowy do 50 % powierzchni wyodrębnionego terenu, w zagospodarowaniu obowiązuje zachowanie min. 20% powierzchni terenu biologicznie czynnej,

## **3. Tereny działalności produkcyjnej o niskiej intensywności zagospodarowania (PP<sub>2</sub>)**

- 1/ Wyznacza się tereny działalności produkcyjnej - o niskiej intensywności zagospodarowania, przeznaczone na lokalizację małych i średnich zakładów i obiektów produkcyjnych, produkcyjno-usługowych, przetwórstwa, wytwórczości, obiektów i innych przedsięwzięć, dla których raport oddziaływania na środowisko lub opinia sanitarna wydana na podstawie przepisów szczególnych nie wykaże uciążliwości powodującej ograniczenie nabytych praw do zabudowy na działkach sąsiadujących, wyklucza się przedsięwzięcia zaliczane do grupy dla których obligatoryjne jest sporządzanie w/w raportu (dotychczas zaliczanych do szczególnie szkodliwych),
- 2/ Lokalizacje zakładu lub obiektu wymienionego w pkt.1 warunkuje się ograniczeniem uciążliwości w granicach terenu, z zachowaniem przepisów szczególnych,
- 3/ Dopuszcza się funkcje zamienne – obiekty i urządzenia produkcyjno-usługowe związane z usługą rolnictwa, o podobnych uwarunkowaniach lokalizacyjnych, obsługa komunikacji nie kolidująca z zagospodarowaniem terenów sąsiednich,
- 4/ Dopuszcza się funkcje uzupełniające podstawowe przeznaczenie terenu: usługowe , składowo-magazynowe oraz socjalno-administracyjne i mieszkalne jako zaplecze funkcji podstawowej; wyklucza się lokalizację wolnostojących obiektów mieszkalnych,

- 5/ Restrukturyzacja terenów zdegradowanych ukierunkowana na dostosowanie zagośpdarowania i zabudowy do potrzeb programu inwestycyjnego, ograniczenia uciążliwości do granic terenu do którego inwestor ma tytuł prawny,
- 6/ W odniesieniu do obiektów nowoprojektowanych, poza wymienionymi w dz. VI ust. 1, obowiązuje:
  - a. maksymalna wysokość zabudowy - max. 8,5 m,
  - b. wydzielenie układu komunikacji wewnętrznej, dopuszcza się wydzielenie ciągów pieszo-jedznych,
  - c. zachowanie min. powierzchni terenu 0,30 ha,

#### **4. Tereny składowania i magazynowania (PS)**

- 1/ Wyznacza się tereny składowania i magazynowania, oznaczone w planie symbolem PS, które mogą być przeznaczone na lokalizację zakładów i obiektów składowo-hurtowych, magazynowych, przechowalnictwa, chłodni, baz technicznych transportu, komunikacji, gospodarki komunalnej, zaplecza rolnictwa, skupu, oraz innych urządzeń, obiektów i przedsięwzięć, dla których raport oddziaływanego na środowisko lub opinia sanitarna wydana na podstawie przepisów szczególnych nie wykaże uciążliwości powodującej ograniczenie nabyczych praw do zabudowy na działkach sąsiadujących, wyklucza się przedsięwzięcia zaliczane do grupy dla których obligatoryjne jest sporządzanie w/w raportu (dotychczas zaliczanych do szczególnie szkodliwych),
- 2/ Adaptacja istniejących obiektów i baz produkcyjno-składowych oraz obiektów i urządzeń zaplecza technicznego i infrastruktury z dopuszczeniem ich modernizacji, rozbudowy i uzupełniania nowymi obiektyami oraz budowy, pod warunkiem spełnienia przepisów w zakresie ochrony środowiska, sanitarnych, przeciwpożarowych, ochrony dóbr kultury, prawo budowlane, dotyczących dróg publicznych,
- 3/ Zasada grupowania obiektów usługowo-produkcyjnych i strefowanie funkcjonalne, ograniczanie wzajemnej kolizyjności zagospodarowywania w granicach terenu,
- 4/ Zapewnienie w zagospodarowaniu warunków ochrony środowiska określonych w przepisach szczególnych, zwłaszcza dotyczących wód i powietrza,
- 5/ Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania na inne rodzaje działalności składowo-magazynowe o zbliżonych uwarunkowaniach lokalizacyjnych,
- 6/ Restrukturyzacja terenów zdegradowanych w kierunku zmniejszenia uciążliwości funkcji terenu, a także ograniczenie kolizji funkcjonalnych w obrębie wydzielonych terenów,
- 7/ Dopuszcza się jako uzupełniające funkcje administracyjno-socjalne, usługi komercyjne (handel, rzemiosło), nieuciążliwe funkcje produkcyjne, wyklucza się wydzielenie działek na funkcje mieszkańców jednorodzinnego,
- 8/ Urządzenie miejsc postojowych i parkingowych dla potrzeb zbilansowanych w każdym wydzielonym terenie,
- 9/ W odniesieniu do obiektów nowoprojektowanych obowiązują następujące zasady
  - a. maksymalna wysokość zabudowy - max. 8,5 m, dopuszcza się odstępstwo od wymaganej wysokości maksymalnej w przypadkach uzasadnionych procesami technologicznymi, kolorystyka stonowana, harmonizująca z krajobrazem,
  - b. ograniczanie zabudowy pasmowej wzduż głównych ciągów komunikacyjnych, na rzecz grupowania obiektów i zabudowy sytuowanej szczytowo, izolowanych zielenią,
  - c. zachowanie min. powierzchni terenu 0,30 ha,
  - d. w zagospodarowaniu obowiązuje zachowanie min. 30% powierzchni terenu biologicznie czynnej,
- 10/ Warunek zagospodarowania działek zielenią izolacyjną jednociesnego z realizacją inwestycji; pasy zieleni izolacyjnej należy wprowadzić wzduż granic działek o różnych funkcjach oraz przyległych do dróg,
- 11/ Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/NN.

#### **5. Tereny poeksploatacyjne do rekultywacji leśnej PE/ZL**

Na terenach istniejących wyrobisk poeksploatacyjnych surowców mineralnych ustala się rekultywację leśną. Warunki rekultywacji zgodnie z przepisami szczególnymi.

## **6. Tereny złóż o udokumentowanych zasobach**

Obejmuje się ochroną na mocy przepisów szczególnych teren udokumentowanych złóż surowców mineralnych, określony na rysunku planu.

## **VII. KOMUNIKACJA**

1. Wyznacza się tereny komunikacji określone liniami rozgraniczającymi, z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:
  - 1/ Drogi publiczne (KD): krajowe (KR), drogę wojewódzką (KW), drogi powiatowe (KP) i gminne (KG),
  - 2/ Drogi niepubliczne,
  - 3/ Ścieżki rowerowe,
  - 4/ Urządzenia obsługi komunikacji dworzec autobusowy (KS): parkingi, place (KS-P),
  - 5/ Skrzyżowania i węzły drogowe,
  - 6/ Urządzenia transportu kolejowego (KK), obejmujące:
    - a. linię kolejową,
    - b. dworzec kolejowy, przystanki kolejowe (KK-U),
    - c. tereny związane z kolejowym przeładunkiem towarów
2. W obszarze wymienionym w ust. 1 dopuszcza się ponadto lokalizację na warunkach określonych w obowiązujących przepisach:
  - 1/ Budynków i urządzeń związanych z gospodarką drogową i obsługą ruchu drogowego, w szczególności dróg obsługujących drogę ekspresową o parametrach dróg w kategorii „D” lub „L”,
  - 2/ Tymczasowych budowli za zezwoleniem właściwego organu, po zasięgnięciu opinii zarządcy drogi,
  - 3/ Obiektów objętych ochroną konserwatorską (istniejące zabytki, pomniki przyrody),
  - 4/ Sieci uzbrojenia technicznego,
3. Określa się następujące warunki realizacji dróg:
  - 1/ odcinków drogi krajowej nr 19 przewidzianych do dostosowania do warunków drogi ekspresowej S 19, oznaczonych na rysunku planu symbolem „GP/S”,
    - a. ustala się etapowanie modernizacji istniejącej drogi krajowej klasy GP (główna ruchu przyspieszonego) do parametrów drogi ekspresowej:
      - w etapie I - budowa jednojezdniowej drogi ekspresowej wraz z niezbędnymi elementami infrastruktury technicznej towarzyszącej,
      - w etapie II - dobudowa drugiej jezdni od strony zachodniej, realizacja pozostały elementów infrastruktury technicznej,
    - b. szerokość drogi ekspresowej w liniach rozgraniczających min. 70 m; powinna umożliwić docelową realizację drogi w parametrach określonych w przepisach szczególnych dla drogi tej klasy, budowę węzłów, skrzyżowań i przejazdów gospodarczych, realizację dróg towarzyszących, ciągów pieszych w terenach zwartej zabudowy oraz systemu odwodnienia obejmującego urządzenia służące odprowadzeniu i retencji wód z pasa drogowego,
    - c. zewnętrzna krawędź drugiej jezdni ustalona orientacyjnie w odległości 15 m od krawędzi istniejącej jezdni,

- d. dostępność drogi ograniczona:
    - droga „GP” - poprzez zjazdy lub skrzyżowania w miejscach uzgodnionych z zarządcą drogi,
    - droga „S” - poprzez węzły lub wyjątkowo skrzyżowania w miejscach wskazanych przez zarządcę drogi,
  - e. w celu zapewnienia bezkolizyjnych dojazdów do pól na trasie obwodnicy należy uwzględnić przejazdy drogowe różnopoziomowe w ciągu dróg publicznych,
- 2/ odcinka obwodnicy miejscowości Niedrzewica Duża i Niedrzewica Kościelna
- a. ustala się etapowo budowę obwodnicy miejscowości, docelowo w ciągu drogi ekspresowej S 19
    - w etapie I - budowa jednojezdniowej drogi klasy GP (droga krajowa nr 19)
    - w etapie II - budowa jednojezdniowej drogi ekspresowej klasy „S” wraz z niezbędnymi elementami infrastruktury towarzyszącej,
    - w etapie III - dobudowa drugiej jezdni, realizacja pozostałych elementów infrastruktury technicznej,
  - b. szerokość drogi ekspresowej w liniach rozgraniczających min. 70 m,
  - c. dostępność drogi ograniczona: brak możliwości realizacji zjazdów bezpośrednich na obwodnicę, dostępność wyłącznie poprzez węzły lub wyjątkowo skrzyżowania w miejscach uzgodnionych z zarządcę drogi.

3/ drogi krajowej nr 19 - na odcinku przejścia istniejącego przez m. Niedrzewica Duża i Niedrzewica Kościelna:

- a. adaptacja istniejącej drogi krajowej klasy GP (główna ruchu przyśpieszonego); dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem drogi krajowej - w tym elementów, urządzeń oraz obiektów mogących podnieść poziom bezpieczeństwa ruchu drogowego,
- b. szerokość drogi głównej ruchu przyspieszonego min. 30 m,
- c. dostępność drogi ograniczona - poprzez zjazdy lub skrzyżowania w miejscach uzgodnionych z zarządcą drogi,

4. Określa się kategorie i podstawowe parametry techniczne dla pozostałych dróg publicznych:

- 1/ drogi wojewódzkiej (KW) oznaczonej na rysunku planu symbolem „G” (klasy głównej):
  - a. szerokość w liniach rozgraniczających 30,0 m,
  - b. szerokość jezdni 6,5 - 7,0 m, (6,5 m przy przebudowie w istniejącej zwartej zabudowie),
  - c. przy zwartej zabudowie i znacznej ilości wjazdów przewidzieć jezdnię obsługującą min. 4,5 m,
- 2/ dróg powiatowych (KP) oznaczonych na rysunku planu symbolem „Z” ( klasy zbiorczej):
  - a. szerokość w liniach rozgraniczających:
    - w przekroju drogowym min. 20,0 m
    - szerokość jezdni:
  - b. poza terenem zabudowy min. 5,5 - 6,0 m,
  - c. na terenie zabudowy istniejącej min. 5,5 m, nowej 7,0 m, przy uspokajaniu ruchu 6,5 m - 5,5 m)
- 3/ dróg powiatowych (KP) oznaczonych na rysunku planu symbolem „L” ( klasy lokalnej):
  - a. szerokość w liniach rozgraniczających:
    - w przekroju drogowym min. 15,0 m
    - szerokość jezdni:

- b. poza terenem zabudowy min. 5,5 m,
  - c. na terenie zabudowy istniejącej min. 5,5 m – 6,0 m
- 4/ dróg gminnych (KG) oznaczonych na rysunku planu symbolem „L” ( klasy lokalnej):
- a. szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 -15,0 m, (12,0 m przekrój uliczny)
  - b. szerokość jezdni 5,0 - 6,0 m, (5,0 m poza terenem zabudowy)
- 5/ dróg gminnych (KG) oznaczonej na rysunku planu symbolem „D” (klasy dojazdowej):
- a. szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 - 15,0 m,
  - b. szerokość jezdni 4,5 - 5,0 m,
  - c. wyjątkowo dopuszcza się szerokość jezdni 3,0 - 4,0 m z mijankami lub utwardzonymi poboczami
5. Określa się kategorię i parametry techniczne dla dróg niepublicznych, pozostałych we władaniu i zarządzie gminy:
- 1/ dróg wewnętrznych (ciągów pieszo-jedznych) oznaczonych na rysunku planu symbolem KDX:
- a. szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 - 8,0 m
  - b. szerokość jezdni min. 3,0 m
- 2/ ścieżek rowerowych, parametry:
- a. dwukierunkowe - szerokość nawierzchni min. 2,0 m
  - b. jednokierunkowe min. 1,5 m
  - c. ścieżka jednokierunkowa z udziałem pieszych min. 2,5 m.
- 3/ pozostałych dróg niepublicznych (wewnętrzne wiejskie) służących jako dojazdy do pól i lasów szerokość w liniach rozgraniczających wg ewidencji gruntów.
6. Na terenie zwartej zabudowy drogi powinny mieć przekrój uliczny z obustronnym chodnikiem (ew. pasy postojowe) lub półuliczny z jednostronnym chodnikiem.
7. W szczególnie uzasadnionych przypadkach (uzasadnionych warunkami naturalnymi środowiska przyrodniczego, bezpieczeństwa i istniejącego zainwestowania) dopuszcza się możliwość korekty parametrów drogi publicznej, w oparciu o szczegółowy projekt techniczny uzgodniony z właściwym zarządcą drogi. W szczególności dotyczy to dróg relacji Krężnica Jara – Majdan i Niedrzwić Kościelna- Sobieszczany – Majdan Sobieszczański, oznaczonych symbolem „L”, dla których dopuszcza się realizację w oparciu o projekty opracowane na podstawie planów przed dniem wejścia w życie niniejszego planu.
8. Linie rozgraniczające teren węzłów drogowych, skanalizowanych skrzyżowań i włączeń dróg publicznych w ciągu drogi ekspresowej, dostosowane do etapu realizacji drogi i jej standardu w kat. „S” zostaną uściślone w oparciu o rozwiązania indywidualne w szczegółowych projektach technicznych.
9. Na skrzyżowaniach dróg winny być stosowane narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż:
- a. dla dróg klasy „G” z drogami klasy „Z” - określone indywidualnie w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
  - b. dla dróg klasy „Z” z drogami „L” „D” – 10 x 10 m (w istniejącej zabudowie dopuszcza się 5 x 5 m),
  - c. dla dróg klasy „L”, „D” z drogami klasy „L” „D” – 5 x 5 m.
10. Parametry i funkcje drogi winny być dostosowane do obowiązujących w czasie jej realizacji normatywów, oraz warunków określonych w ustawie o drogach publicznych i przepisach wykonawczych.

11. Ustala się zasady sytuowania obiektów budowlanych przy drogach publicznych i drogach wewnętrznych w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych:

- 1/ droga krajowa nr 19, na odcinkach projektowanych do modernizacji i dostosowania parametrów technicznych do kategorii drogi ekspresowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem „GP/S”:
  - a. budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego
    - min. 80 m od wschodniej krawędzi jezdni istniejącej drogi
    - min. 95 m od zachodniej krawędzi jezdni istniejącej drogi
  - b. pozostałych obiektów budowlanych
    - min. 40 m od wschodniej krawędzi jezdni istniejącej drogi,
    - min. 55 m od zachodniej krawędzi jezdni istniejącej drogi,
- 2/ droga krajowa nr 19, na odcinku przejścia przez miejscowości Niedrzwica Duża i Niedrzwica Kościelna - oznaczonych na rysunku planu symbolem „GP”
  - a. budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego - min. 50 m od krawędzi jezdni
  - b. pozostałych obiektów budowlanych
    - na terenach zabudowy – min. 10 m od krawędzi jezdni,
    - poza terenami zabudowy –min. 25 m od krawędzi jezdni
- 3/ obwodnica ośrodka gminnego w ciągu drogi ekspresowej oznaczona na rysunku planu symbolem „S”
  - a. budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego - min.115 m od osi rezerwowanego pasa
  - b. pozostałych obiektów budowlanych - min. 70 m od osi rezerwowanego pasa
  - c. na terenach dotychczas niezabudowanych, sąsiadujących z terenem wyłączonym z opracowania (pas rezerwowany pod obwodnicę miejscowości Strzeszkowice) za-budowa winna być kształtowana zgodnie z zasadami przewidzianymi dla obwodnicy miejscowości Niedrzwica.
- 4/ droga wojewódzka nr 834 i powiatowa nr 22 568, oznaczone na rysunku planu symbolem „G”
  - a. budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego - min. 40 m od krawędzi jezdni,
  - b. pozostałych obiektów budowlanych
    - na terenach zabudowy - min. 8 m od krawędzi jezdni,
    - poza terenami zabudowy - min. 20 m od krawędzi jezdni
- 5/ drogi powiatowe oznaczone na rysunku planu symbolem „Z”:
  - a. budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego - min. 30 m od krawędzi jezdni,
  - b. pozostałych obiektów budowlanych
    - na terenach zabudowy - min. 8 m od krawędzi jezdni,
    - poza terenami zabudowy - min. 20 m od krawędzi jezdni
- 6/ drogi powiatowe oznaczone na rysunku planu symbolem „L”:
  - a. budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego - min. 20 m od krawędzi jezdni,
  - b. pozostałych obiektów budowlanych
    - na terenach zabudowy - min. 8 m od krawędzi jezdni,
    - poza terenami zabudowy - min. 20 m od krawędzi jezdni
- 7/ drogi gminne oznaczone na rynku planu symbolem „L”:
  - a. budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego - min. 15 m od krawędzi jezdni,
  - b. pozostałych obiektów budowlanych
    - na terenach zabudowy - min. 6 m od krawędzi jezdni,
    - poza terenami zabudowy - min. 15 m od krawędzi jezdni

8/ drogi gminne oznaczone na rysunku planu symbolem „D”:

- a. budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego - min. 10 m od krawędzi jezdni,
- b. pozostałych obiektów budowlanych
  - na terenach zabudowy - min. 6 m od krawędzi jezdni,
  - poza terenami zabudowy – min. 5 –10 m od krawędzi jezdni

9/ drogi niepubliczne - oznaczone na rysunku planu symbolami „KDX”:

- a. budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego - min. 8 m od osi istniejącej drogi,
- b. pozostałych obiektów budowlanych - min. 6 m od osi istniejącej drogi

10/ dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych(w tym przeznaczonych na stały pobyt ludzi) w odległościach mniejszych niż określone w pkt. 1-2 oraz 4-8, w nawiązaniu do istniejących w dobrym stanie technicznym, bardziej oddalonych od krawędzi jezdni, w uzgodnieniu z właściwymi zarządcami dróg. Odległości określone w ustalenach mogą być zmniejszone jedynie w przypadku:

- a. gdy ich zachowanie uniemożliwiłoby uzupełnianie lub odtwarzanie zabudowy działki,
- b. gdy uniemożliwiłoby to zabudowę działki dotychczas niezabudowanej, położonej w terenach zabudowy, wyznaczonych w planie,

11/ odległości określone w pkt. 1-8 nie dotyczą:

- a. infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem dróg, realizowanych przez zarządców dróg publicznych lub innych inwestorów na podstawie porozumień zawartych z zarządcami dróg; w tym przypadku dopuszcza się sytuowanie ww. infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg,
  - b. obiektów użyteczności publicznej, wymagających szczególnej ochrony np. szkół, przed uciążliwościami ruchu komunikacyjnego - lokalizacja ww. usług oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej podlega uzgodnieniu z zarządcami dróg publicznych,
12. Modernizacja i budowa dróg publicznych i wewnętrznych na odcinkach przecinających doliny rzeczne i suche doliny winna uwzględniać zasadę ich drożności jako ciągów ekologicznych poprzez realizację przepustów i umożliwiać przepływ wody.
13. Minimalne odległości lokalizacji trwałych ogrodzeń działek przy drogach publicznych nie mogą przekroczyć linii rozgraniczających drogi ustalonej w planie,
14. Ustala się minimalne odległości ogrodzeń przy ogólnodostępnych drogach niepublicznych:
  - oznaczonych symb. KDX – 3,5- 4 m od osi drogi,
  - pozostałych dróg wewnętrznych – 1 m od granicy ewidencyjnej drogi,
15. Dopuszcza się lokalizację przy drogach publicznych tymczasowych ogrodzeń, w granicach własności, jeśli nie kolidują z istniejącymi i projektowanymi obiektami oraz z przepisami szczególnymi z zakresu ochrony dóbr kultury, ochrony środowiska, prawa budowlanego i nie ograniczą widoczności lub bezpieczeństwa ruchu drogowego w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi;
16. Sytuowanie ogrodzeń winno zapewniać w szczególności zachowanie widoczności i warunków bezpieczeństwa ruchu; w przypadku grodzenia działek w rejonie skrzyżowań realizacja ogrodzeń jest warunkowana pozytywną opinią zarządu drogi,

17. Na terenach sąsiadujących z drogami krajowymi, w liniach rozgraniczających dróg krajowych i w od niesieniu do inwestycji przecinających pasy drogowe dróg krajowych oraz inwestycji sąsiadujących z rezerwami terenu przeznaczonymi pod drogi krajowe lub przecinających te rezerwy, ustala się obowiązek uzgadniania przed wydaniem decyzji administracyjnej z zarządcą drogi wszelkich spraw, dotyczących:
- a. podziału lub scaleń gruntów,
  - b. realizacji inwestycji będącej przedmiotem postępowania administracyjnego, tym: obiektów kubaturowych, obiektów i urządzeń komunikacji kołowej oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu
  - c. w zakresie obejmującym:
    - sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do elementów drogi krajowej,
    - warunki obsługi komunikacyjnej inwestycji (terenu) w tym możliwości realizacji nowego lub przebudowy istniejącego włączenia do drogi krajowej,
    - wpływ inwestycji na stosunki wodne w tym rejonie ze szczególnym uwzględnieniem warunków odwodnienia pasa drogowego.
18. Adaptacja zabudowy położonej w zasięgu potencjalnej uciążliwości drogi ekspresowej do czasu budowy obwodnicy i modernizacji drogi nr 19, zakres adaptacji zabudowy zostanie określony w projekcie budowlanym drogi, z uwzględnieniem środków zmniejszających uciążliwości drogi do poziomu określonego w przepisach ochrony środowiska oraz Polskich Normach.
19. W odniesieniu do terenów transportu kolejowego wymienionych w ust. 1 pkt 6, ustala się:
- 1/ Adaptację linii kolejowej, obiektów, urządzeń i infrastruktury kolei, dopuszcza się modernizację, rozbudowę i uzupełnianie zabudowy oraz zaplecza kolejowego służącą celom transportu towarowego, obsługi ruchu pasażerskiego i turystyki zgodnie z przepisami szczególnymi, z uwzględnieniem warunków pośredniej ochrony konserwatorskiej (§ 11 ust.2),
  - 2/ Obowiązują warunki sytuowania obiektów budowlanych od granicy terenów kolejowych zgodnie z przepisami szczególnymi.

## **20. Tereny urządzeń obsługi komunikacji (KS-U)**

- 1/ Wyznacza się tereny urządzeń obsługi komunikacji, oznaczone w planie symbolem KS-U, przeznaczone na lokalizacje stacji paliw z obiekty i urządzeniami towarzyszącymi, zakładów usług motoryzacyjnych, stacji diagnostycznych, zakładów naprawczych, myjni i innych usług związanych z obsługą ruchu komunikacyjnego, podróżnych oraz naprawami i konserwacją sprzętu transportowego oraz obiektów i innych przedsięwzięć zgodnych z przeznaczeniem podstawowym, dla których raport oddziaływania na środowisko lub opinia sanitarna wydana na podstawie przepisów szczególnych nie wykaże uciążliwości powodującej ograniczenie nabycych praw do zabudowy na działkach sąsiadujących, wyklucza się przedsięwzięcia zaliczane do grupy dla których obligatoryjne jest sporządzanie w/w raportu (dotychczas zaliczanych do szczególnie szkodliwych),
- 2/ Adaptacja istniejących stacji dystrybucji paliw płynnych i gazowych, zakładów i obiektów usługowych z dopuszczeniem ich modernizacji, rozbudowy i uzupełnianie nowymi obiekty, zgodnie z przeznaczeniem terenu, pod warunkiem spełnienia przepisów szczególnych w zakresie ochrony środowiska, sanitarnych, przeciwpożarowych, bezpieczeństwa, ochrony dóbr kultury, prawo budowlane, dotyczących dróg publicznych,
- 3/ Lokalizacje zakładu lub obiektu wymienionego w pkt.1 warunkuje się ograniczeniem uciążliwości w granicach terenu, z zachowaniem przepisów szczególnych oraz bezpiecznego sąsiedztwa od terenów mieszkaniectwa,
- 4/ Sposób sytuowania paliw i innych obiektów związanych z obsługą uczestników ruchu drogowego, powinien spełniać warunki określone w przepisach szczególnych,

- 5/ Dopuszcza się funkcje uzupełniające podstawowe przeznaczenie terenu: usługi komercyjne nieuciążliwe (handel, gastronomia, obsługa turystyki), miejsca noclegowe oraz socjalno-administracyjne i mieszkalne jako zaplecze funkcji podstawowej; wyklucza się lokalizację wolnostojących obiektów mieszkalnych,
- 6/ W odniesieniu do obiektów nowoprojektowanych, obowiązuje:
- a. maksymalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym, kolorystyka obiektów stonowana, harmonizująca z krajobrazem,
  - b. wydzielenie układu komunikacji wewnętrznej (parkingów, placów manewrowych, dróg dojazdowych),
  - c. w zagospodarowaniu terenu obowiązuje zachowanie min. 30% powierzchni biologicznie czynnej.

## VIII. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

### 1. Tereny zaopatrzenia w wodę (TW)

- 1/ Główną zasadą gospodarki wodno-ściekowej jest ochrona zasobów wód, stanowiących źródło zaopatrzenia ludności i rozwoju gospodarki, pod kątem zabezpieczenia perspektywicznego bilansu potrzeb oraz odnawialności zasobów wód podziemnych,
- 2/ Wyznacza się strefy ochrony ujęcia wód podziemnych wodociągu grupowego w miejscowości Marianka, zgodnie z decyzją administracyjną wraz z ustaleniami dotyczącymi warunków ich zagospodarowania:
- a. strefę ochrony bezpośredniej w granicach istniejącego ogrodzenia stacji wodociągowej,
  - b. strefę ochrony pośredniej - wewnętrzną o promieniu 20 m od każdej studni,
  - c. strefę ochrony pośredniej - zewnętrzną w kształcie wieloboku o powierzchni 60 ha.
- 3/ Wprowadza się na terenie stref ochronnych ujęcia następujące zakazy i nakazy:
- a. w strefie ochrony bezpośredni:
    - odprowadzenie wód opadowych w taki sposób, aby nie mogły przedostać się do urządzeń służących do poboru wody,
    - zagospodarowanie terenu zielenią,
    - ograniczenie do niezbędnych potrzeb przebywania osób nie zatrudnionych na stałe przy urządzeniach służących do poboru wody,
    - szczelnego odprowadzenia poza granicę strefy ochronnej ścieków z urządzeń sanitarnych, przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy urządzeniach służących do poboru wody.  - b. w strefie ochrony pośredniej wewnętrznej:
    - wprowadzania ścieków do ziemi,
    - rolniczego wykorzystywania ścieków, w tym stosowania gnojowicy,
    - użytkowania wysokotoksycznych i trudno rozkładających się środków ochrony roślin,
    - stosowania nawozów mineralnych i organicznych niezgodnie z zaleceniami agrotechnicznymi,
    - wznoszenia obiektów budowlanych, mycia pojazdów technicznych,
    - zaprawiania ziarna siewnego preparatami grzybobójczymi, które zawierają rtęć (GT i RG),
    - wydobywania kopalin,
    - lokalizowania ferm hodowlanych,
    - składowania odpadów hodowlanych (obornika) oraz kiszonek na nieutwardzonych podłożach,
    - lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych (stacji paliw) oraz rurociągów do ich transportu,

- lokalizowania wysypisk i wylewisk,
  - lokalizowania zakładów produkcyjnych, których działalność może powodować zagrożenia dla jakości wód podziemnych,
  - lokalizowania nowych ujęć wody,
  - lokalizowania cmentarzy i grzebania zwierząt,
  - urządzania parkingów, obozowisk i pastwisk.
- c. w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej:
- wprowadzania ścieków do ziemi,
  - rolniczego wykorzystywania ścieków w tym stosowania gnojowicy,
  - stosowania nawozów mineralnych i chemicznych niezgodnie z zaleceniami agrotechnicznymi
  - używania wysokotoksycznych i trudno rozkładających się środków ochrony roślin niezgodnie z zaleceniami agrotechnicznymi,
  - zaprawiania ziarna siewnego preparatami grzybobójczymi, które zawierają rtęć (GT i RG),
  - składowania odpadów hodowlanych (obornika) oraz kiszonek na nieutwardzonych podłożach,
  - lokalizowania ferm hodowlanych,
  - wydobywania kopalin,
  - lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych (stacji paliw) oraz rurociągów do ich transportu,
  - lokalizowania wysypisk i wylewisk,
  - lokalizowania cmentarzy i grzebania zwierząt,
  - lokalizowania zakładów produkcyjnych, których działalność może powodować zagrożenia dla jakości ujmowanych wód podziemnych,
  - urządzania parkingów, obozowisk i pastwisk,
  - lokalizowania nowych ujęć wody.

4/ Ustala się zaopatrzenie gminy w wodę poprzez:

a. zorganizowany system wodociągów grupowych:

- wodociąg Niedrzwica Duża, Tomaszówka, Marianka, Krebsówka, Kol. Osmolice, Niedrzwica Kościelna, Załucze, Sobieszczany, Sobieszczany Kilonia, Majdan Sobieszczański, Czółna zasilany z ujęć wód podziemnych w Niedrzwicy Dużej, Niedrzwicy Kościelnej i Mariance poprzez pompownie wody w Niedrzwicy Dużej i Niedrzwicy Kościelnej,
- Strzeszkowice Duże, Strzeszkowice Małe, Strzeszkowice Wola, Radawczyk I, Kolonia Radawczyk, Zaolzie, Grabówka, Doly Strzeszkowickie, Kolonia Strzeszkowice, Trojaczkowice zasilany z ujęcia wód podziemnych we wsi Radawczyk I,
- Krężnica Jara, Bartoszówka, Majdan Krężnicki, Kol. Krężnica Jara zasilany z ujęcia wody w Krężnicy Jarej,
- Warszawiaki, Borkowizna zasilany z ujęcia wody w gm. Borzechów lub ujęcia wody w Niedrzwicy Kościelnej.

b. w etapie dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych ujęć, z zachowaniem przepisów szczególnych,

c. docelowo dopuszcza się indywidualne ujęcia wody w zabudowie rozproszonej i kolonijnej.

5/ Wyznacza się tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę oznaczone w planie symbolem TW, przeznaczone na lokalizacje ujęć wody, stacji wodociągowych,

6/ Zakłada się modernizację sieci i urządzeń źródłowych oraz wdrażanie najnowszych rozwiązań technicznych z racjonalizacją zużycia wody.

- 7/ Ustala się adaptację i ochronę oznaczonych na rysunku planu odwiertów studziennych, zlokalizowanych w obszarze miejscowości: Niedrzwica Duża, Strzeszkowice, Krężnica Jara. W zagospodarowaniu terenów należy zapewnić dostępność obiektów zgodnie z przepisami szczególnymi.

## **2. Tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków (TK)**

- 1/ Ustala się rozwiązywanie utylizacji ścieków:
- a. systemami kanalizacji zbiorczej poprzez oczyszczalnie mechaniczno-biologiczne z odprowadzeniem wód pościekowych do rzeki Nędzniczy i Krężniczanki, zlokalizowane:
    - w Niedrzwicy Dużej,
    - w miejscowościach Krężnica Jara, Strzeszkowice Duże, Niedrzwica Kościelna,
  - b. w etapie dopuszcza się indywidualne rozwiązania do szczelnych dołów bezodpływowych, z wywozem ścieków taborem asenizacyjnym do punktów zlewnych oczyszczali zbiorczych
  - c. dla zespołów zabudowy rozproszonej oraz indywidualnych obiektów dopuszcza się tworzenie indywidualnych systemów kanalizacyjnych,
  - d. przydomowe oczyszczalnie ścieków dopuszcza się jedynie przy korzystnych warunkach hydrogeologicznych i odpowiedniej wielkości działki. Oczyszczalnie oparte na drenażu rozsączającym należy poprzedzić oceną możliwości infiltracji w podłożu,
- 2/ Wyznacza się tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków oznaczone w planie symbolem TK, przeznaczone na lokalizacje oczyszczalni ścieków, przepompowni oraz innych urządzeń i infrastruktury technicznej,

## **3. Tereny gospodarki odpadami (TO)**

Ustala się zasady usuwania odpadów z terenu gminy:

- 1/ Zastosowanie kontenerowego systemu gromadzenia z segregacją odpadów,
- 2/ Wywóz odpadów komunalnych na wysypisko międzygminne w gminie Kraśnik, transportem zorganizowanym,
- 3/ Adaptuje się urządzone wiejskie punkty czasowego gromadzenia odpadów spełniające wymogi przepisów szczególnych,

## **4. Zasady rozwoju energetyki cieplnej**

- 1/ Umożliwia się rozwój energetyki cieplnej, opartej na wykorzystaniu paliw niskoemisyjnych do celów komunalno-bytowych oraz do centralnego ogrzewania,
- 2/ Ustala się modernizację kotłowni spalanych węglem, zwłaszcza w obiektach usług publicznych, zakładach produkcyjnych i zabudowie zbiorowej,

## **5. Zasady zaopatrzenia w gaz (TG)**

- 1/ Ustala się zaopatrzenie w gaz przewodowy ziemny zgodnie z programem gazyfikacji gminy, z gazociągu wysokiego ciśnienia  $\varnothing 250$  relacji Poniatowa – Lublin i przyłącze wysokiego ciśnienia przez stację redukcyjną I stopnia zlokalizowaną na terenie wsi Czółna, oznaczonej na rysunku symbolem TG,
- 2/ Dopuszcza się modernizację i rozbudowę systemu gazociągów dla gazyfikacji gminy,
- 3/ W lokalizacji zabudowy wzdłuż trasy przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia należy zachować strefę bezpieczną, zgodnie z przepisami szczególnymi, Dopuszcza się zmniejszenie odległości po uprzednim uzgodnieniu z dystrybutorem sieci gazowej.

## **6. Tereny rozwoju sieci i urządzeń elektroenergetycznych (TE)**

- 1/ Zakłada się uzupełnienie elementów magistralnego systemu elektroenergetycznego oraz przebudowę i modernizację systemu lokalnego,
- 2/ Ustala się następujące zasady zasilania i rozbudowy elektroenergetyki:

**A. system wysokiego napięcia:**

- 1/ Adaptuje się źródłowy magistralny system zasilania w energię elektryczną z GPZ Bełżyce, GPZ Bychawa, GPZ Budzyń, GPZ Abramowice poprzez układ sieci średniego napięcia SN-30 kV i SN -15 kV,
- 2/ Przewiduje się zasilanie w energię elektryczną z Głównego Punktu Zasilającego 110 kV, projektowanego w rejonie miejscowości Załucze, oznaczonego na rysunku planu symbolem TE,
- 3/ Przewiduje się realizację linii wysokiego napięcia, napowietrznej WN 110 kV dwutorowej, relacji Niedrzwica Duża – Bychawa,

**B. system średniego napięcia:**

- 1/ Adaptuje się linie magistralne SN 30 kV i SN 15 kV przebiegające przez obszar gminy oraz istniejące stacje transformatorowe,
- 2/ Modernizacja i przystosowanie istniejącego układu sieci średniego napięcia do współpracy z projektowanym GPZ, zgodnie z warunkami określonymi przez właściwy Zakład Energetyczny,
- 3/ Budowa nowej sieci magistralnej średniego napięcia SN-15 kV (kilkaście), w tym dwie dwutorowe, jako uzupełnienie systemu powiązań pomiędzy GPZ - Niedrzwica, GPZ- Bychawa, GPZ - Kraśnik, GPZ - Bełżyce, GPZ - Abramowice,
- 4/ Dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych 15/04 kV zasilanych liniami napowietrznymi SN oraz liniami kablowymi SN-15 -kV, w miejscach spodziewanego deficytu mocy, na terenach planowanej zabudowy w dostosowaniu do warunków technicznych określony przez właściwy Zakład Energetyczny,
- 5/ Dla nowoprojektowanych sieci ustala się zasady realizacji:
  - a. na terenach ośrodka gminnego i o zwartej zabudowie mieszkaniowej i usługowej - linie energetyczne SN-15 kV należy realizować w wykonaniu kablowym oraz wewnętrzowe stacje transformatorowe,
  - b. na pozostałych terenach oraz w szczególnych przypadkach na terenach określonych w pkt. a dopuszcza się napowietrzne linie SN kV oraz słupowe stacje transformatorowe,
- 6/ Trasy projektowanych linii SN (napowietrznych) należy wyznaczać po terenach mało eksponowanych, z maksymalną ochroną walorów krajobrazowych, z uwzględnieniem zasad określonych w strefach polityki przestrzennej w § 11 i 12.
- 7/ Moc i typ projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV powinny być dobierane do przewidywanego obciążenia i innych uwarunkowań sieciowych.

**C. system niskiego napięcia**

- 1/ Adaptuje się istniejącą na obszarze gminy sieć niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe; dopuszcza się modernizację i rozbudowę sieci i urządzeń na terenach planowanej zabudowy w dostosowaniu do warunków technicznych określonych przez właściwy Zakład Energetyczny,
- 2/ Zakłada się doprowadzenie linii niskiego napięcia do wszystkich budynków istniejących i projektowanych ujętych w planie gminy,
- 3/ Dopuszcza się realizację nowych urządzeń elektroenergetycznych NN w miejscach spodziewanego deficytu mocy.

#### **D. Strefy ochronne** istniejących i projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych

- 1/ Obowiązuje zachowanie odległości sytuowania obiektów budowlanych od linii energetycznych zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami branżowymi; dopuszcza się zbliżenia lub skrzyżowania obiektów budowlanych z liniami energetycznymi w uzgodnieniu z dysponentem sieci.
- 2/ Orientacyjne odległości budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi przez czas nie dłuższy niż 8 h wynoszą:
  - 45 m (tj. po 22,5 m od osi) dla dwutorowej linii WN 110 kV
  - 40 m dla linii WN –110/kV (po 20 m od osi linii)
  - 15 m dla linii SN –15 kV (po 7,5 m od osi linii)
  - 10 m dla linii NN – (po 5 m od osi linii)
- 3/ W określonej strefie ochronnej poza zakazem zabudowy określonym w pkt. 1 obowiązuje zakaz nasadzeń drzew wysokopiennych oraz składowania materiałów łatwopalnych.

#### **7. Tereny urządzeń i sieci telekomunikacyjnych**

- 1/ Adaptuje się przebiegający przez gminę międzymiastowe kable telefoniczne doziemne oraz kable optotelekomunikacyjne,
- 2/ Adaptuje się system wyposażenia gminy w sieci telekomunikacyjne abonenckie rozwijane w oparciu kabel światłowodowy i układ numeracyjny miasta Lublina,
- 3/ Obsługa terenu gminy głównie z automatycznej centrali zlokalizowanej w ośrodku gminnym oraz w innych miejscowościach, stosownie do potrzeb,
- 4/ Dopuszcza się rozbudowę lokalnej sieci telefonicznej do poszczególnych miejscowości, zespołów zabudowy i indywidualnych gospodarstw w postaci kanalizacji telefonicznej, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez operatora.
- 5/ Docelowo zakłada się przebudowę istniejących linii telefonicznych w wykonaniu napowietrznym na linie kablowe, doziemne,
- 6/ Dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej, z zachowaniem przepisów szczególnych na warunkach zgodnych z zasadami ogólnymi rozwoju infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych na funkcje produkcyjno-składowe i lokalizacje innych obiektów infrastruktury technicznej, jeśli nie będzie to kolidować z ich przeznaczeniem podstawowym, ochroną przyrodniczo-krajobrazową i kulturową,

### **ROZDZIAŁ IV**

#### **PRZEPISY KOŃCOWE - REALIZACJA PLANU**

##### **§ 13**

1. Podstawą określenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego jest suma ustaleń odnoszących się do danego terenu w zakresie określonym:
  - a. w ustalenach dotyczących zasad ochrony przyrodniczej i kulturowej (rozdz.II)
  - b. w ustalenach dotyczących przeznaczenia terenów (rozdz. III),
  - c. przez opracowania specjalistyczne wykonane w oparciu o przepisy szczególne;
2. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, jako uszczegółowienie i uzupełnienie systemu obsługi określonego w planie, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu.
3. W warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględnić zasady dobrego sąsiedztwa w oparciu o przepisy szczególne oraz ustalenia planu dla terenów

- i obiektów sąsiednich, szczególnie dotyczące obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz objętych ochroną; dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 do 3,0 m, z zastrzeżeniem przepisów szczególnych, w przypadkach uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem terenu lub szerokością działki - za zgodą sąsiada, z wyłączeniem terenów objętych opracowaniami w skali uszczegółowanej 1: 1 000,
4. Dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych na terenach przeznaczonych w planie na funkcje mieszkaniowe, usługi, produkcje, składowanie i magazynowanie, na terenach istniejących baz, przemysłu, obsługi rolnictwa, z wyjątkiem obiektów wykluczonych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych, jako:
    - a. adaptację zabudowy w dobrym stanie technicznym lub budowę nowego obiektu, jeśli nie koliduje to z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem sąsiednich terenów,
    - b. lokalizację obiektów handlu, małej gastronomii oraz rzemiosła bytowego,
  5. Obiekty tymczasowe określone w ust. 4, mogą być sytuowane pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów szczególnych z zakresu ochrony środowiska, sanitarnych, przeciwpożarowych, ochrony dóbr kultury, prawo budowlane i dotyczących dróg publicznych.

#### § 14

1. Ustala się obszary dla których ze względu na istniejące uwarunkowania, obowiązkowo sporządza się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w skali 1: 1 000 lub 1: 2 000:
  - 1/ Na terenach wymagających przeprowadzenia podziału nieruchomości i ew. scalień,
  - 2/ Na terenach, na których są przewidywane zadania dla realizacji lokalnych celów publicznych m.in. wydzielenie obszarów przestrzeni publicznej, układu ulicznego oraz inne wymienione w przepisach,
2. Wyznaczone na rysunku planu obszary, oznaczone numerami i symbolami, obejmują:
  - a. w ośrodku gminnym Niedrzwica Duża:
    - Obszary A i B, oznaczone symbolem R - 3MN; wskazane do zabudowy mieszkaniowej o podwyższonej intensywności. Na obszarze B opracowanie planu jest warunkowane uprzednim zatwierdzeniem planu o którym mowa w § 1 pkt.2,
    - Obszary C i D, oznaczone symbolem R – 1MN; wskazane do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - Obszar E oznaczony symbolem R-MM; wskazany do zabudowy mieszanej (mieszkalno-usługowej)
  - b. w miejscowości Niedrzwica Kościelna
    - Obszar F, oznaczony symbolem R-1 MN; wskazany do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - c. w miejscowości Trojaczkowice
    - Obszar G, oznaczony symbolem R-MM; wskazany do zabudowy mieszanej (mieszkalno-usługowej),

~~3. Na wymiononych w ust. 2 obszarach, do czasu sporządzenia miejscowego planu obe- wiązujące zakaz realizacji zabudowy. / Nieważność przepisu §14 ust.3 niniejszej uchwa-ły stwierdzona wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z dnia 06 grudnia 2007r Syg.akt/ISA/Lu 667/07.~~

## § 15

1. Utrzymuje się w mocy ustalenia zmian planów zapisane w następujących Uchwałach Rady Gminy w Niedrzwicy Dużej oznaczonych numerami, z zastrzeżeniem ust. 3 :
  - 1/ Uchwała Nr XXVIII/205/97 z dnia 29.12.1997 r. - I,
  - 2/ Uchwała Nr XXXII/245/98 z dnia 18.06.1998 r. - II
  - 3/ Uchwała Nr XXXII/246/98 z dnia 18.06.1998 r. - III
  - 4/ Uchwała Nr XXXII/249/ 98 z dnia 18.06.1998 r. - IV
  - 5/ Uchwała Nr III/19/98 z dnia 29.12.1998 r.- V,
  - 6/ Uchwała Nr VIII/77/99 z dnia 26.08.1999 r – VI,
  - 7/ Uchwała Nr X/81/ 99 z dnia 21.10.1999 r. –VII,
  - 8/ Uchwała Nr X/82/99 z dnia 21.10.1999 r. – VIII,
  - 9/ Uchwała Nr XI/94/99 z dnia 29.12 1999 r – IX,
  - 10/ Uchwała Nr XXV/259/2001 z dnia 30.08.2001 r. – X,
  - 11/ Uchwała Nr XXVI/271/2001 z dnia 25.10.2001 r. – XI,
  - 12/ Uchwała Nr XXXIV/325/2002 z dnia 29.08.2002 r.- XII
2. Na rysunku niniejszego planu wydzielono tereny oznaczone symbolami I-XII, dla których obowiązują ustalenia zapisane w Uchwałach Rady Gminy Niedrzwica Duża, wymienionych w ust.1
3. Tracą ważność ustalenia dotyczące komunikacji, określone w Uchwałach Rady Gminy Niedrzwica Duża wymienionych w ust.1, z wyjątkiem ustaleń dla terenów położonych w obszarach wyłączonych z niniejszego planu, wymienionych w § 1 pkt 1-2,
4. Na obszarze wymienionym w § 1 pkt 4 obowiązuje plan zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy Niedrzwica Duża Nr XXXI/306/2002 z dnia 25.04.2002 r.

## § 16

W wyniku uchwalenia o którym mowa § 1 traci moc:

- 1/ Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Niedrzwica Duża zatw. Uchwałą Nr XIX/39/81 GRN z 8.12.1981 r., ogl. Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 1 poz. 5 z 27.02.1982 r.), z wyłączeniem obszarów wymienionych w § 1 pkt 1 –3, w granicach określonych na rysunku niniejszego planu, na których ustalenia planu zachowują ważność.
- 2/ Plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinnego osiedla przy ul. Partyzanckiej w Niedrzwicy Dużej (zatw. Uchwałą Nr IX/36/85 GRN z 26.11.1985 r., ogl. Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 1 poz. 36 z 30.01.1986r.);
- 3/ Plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinnego w Niedrzwicy Dużej (zatw. Uchwałą Nr VI/32/90 Rady Gminy z 19.09.1990 r., ogl. Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 19 poz. 254 z 29. 10.1990 r.);
- 4/ I etap zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Niedrzwica Duża, zatwierdzony Uchwałą Nr XX/138/96 z dnia 3.10.1996. ogl. Dz. Urz. Woj. Lub. 26 poz. 161 z 13.11.1996 r.);
- 5/ Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Niedrzwica Duża, zatwierdzona Uchwała Nr XXVI/195/97 Rady Gminy z dnia 28.08.1997.

## § 17

## Opłata planistyczna

Na obszarze objętym niniejszym planem ustala się stawki procentowe opłaty na rzecz gminy od wzrostu nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie planu, w wysokości:

1. „Zerową” (0 %) wzrostu wartości dla terenów przeznaczonych na:

- 1/ lokalizację usług publicznych (usług ochrony zdrowia, oświaty i wychowania, kultury, sakralne, łączności, administracji, sportu, bezpieczeństwa i porządku),
- 2/ pod obiekty i sieci infrastruktury technicznej oraz układ drogowy (drogi publiczne, niepubliczne, tereny zaopatrzenia w wodę, tereny odprowadzania i oczyszczania ścieków, tereny gospodarki odpadami, tereny energetyki cieplnej i gazownictwa (z wyjątkiem stacji paliw), tereny sieci i urządzeń elektroenergetyki),
- 3/ zagospodarowanie o charakterze ekologicznym (w szczególności lasy, tereny do zalesienia i zadrzewienia, doliny, tereny wód, tereny zieleni urządzonej)
- 4/ lokalizację usług turystyki (pensjonaty, informacja turystyczna, agroturystyka, terenowe urządzenia sportu i rekreacji, z wyjątkiem zabudowy letniskowej),
- 5/ lokalizację zabudowy zagrodowej,
- 6/ uprawy polowe i gospodarstwa rolne zaliczane do działań specjalnych,
- 7/ urządzenia obsługi rolnictwa,
- 8/ usługi rzemiosła i usługi bytowe;

2. 20% wzrostu wartości - dla terenów przeznaczonych na:

- 1/ zabudowę letniskową,
- 2/ lokalizację przedsiębiorczości przemysłowej, produkcyjnej, produkcyjno-usługowej, usług komercyjnych, z wyjątkiem działalności i usług wymienionych w ust. 1,

3. 30 % wzrostu wartości – dla terenów przeznaczonych na:

- 1/ zabudowę mieszkaniową jednorodzoną, za wyjątkiem zbycia na rzecz zstępnych, gdzie ustala się opłatę na poziomie zero),
- 2/ urządzenia obsługi komunikacji (stacje paliw płynnych i gazowych)

## § 18

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

## § 19

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

## § 20

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY

Adam Kuna