

UCHWAŁA NR
RADY GMINY NIEDŹWIADA
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Pałecznicza, Pałecznicza- Kolonia, Tarło, Tarło-Kolonia, Niedźwiada i Niedźwiada-Kolonia

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz Uchwały Nr XLV/291/23 Rady Gminy Niedźwiada z dnia 24 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Pałecznicza, Pałecznicza- Kolonia, Tarło, Tarło-Kolonia, Niedźwiada i Niedźwiada-Kolonia, po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niedźwiada, przyjętego Uchwałą Nr XXIII/97/04 Rady Gminy Niedźwiada z dnia 29 września 2004 r. i zmienionego uchwałami: Nr XII/48/07 z dnia 23 listopada 2007 r., Nr XVIII/127/12 z dnia 27 listopada 2012 r., Nr XV/107/16 z dnia 2 czerwca 2016 r., Nr XIX/123/20 z dnia 29 września 2020 r. oraz Uchwałą Nr XXXVIII/254/22 z dnia 6 września 2022 r., uchwała się co następuje:

Rozdział 1
Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Pałecznicza, Pałecznicza-Kolonia, Tarło, Tarło-Kolonia, Niedźwiada i Niedźwiada-Kolonia, w granicach określonych na rysunku planu, zwany dalej „planem”.

§ 2. Uchwała składa się z następujących, integralnych części:

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik graficzny nr 1;
- 3) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik graficzny nr 2;
- 4) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik graficzny nr 3;
- 5) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik graficzny nr 4;
- 6) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik graficzny nr 5;
- 7) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik graficzny nr 6;
- 8) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik graficzny nr 7;
- 9) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik graficzny nr 8;
- 10) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik graficzny nr 9;
- 11) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik graficzny nr 10;
- 12) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik graficzny nr 11;

- 13) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik graficzny nr 12;
- 14) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik graficzny nr 13;
- 15) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik graficzny nr 14;
- 16) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik graficzny nr 15;
- 17) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik graficzny nr 16;
- 18) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 17;
- 19) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 18;
- 20) zbioru danych przestrzennych, stanowiącego załącznik nr 19.

§ 3. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granicy obszaru objętego planem;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV;
- 5) strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 6) granicy terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii;
- 7) strefy, w której dopuszcza się usytuowanie dalekosiężnego rurociągu przesyłowego wraz ze strefą bezpieczeństwa;
- 8) kapliczki przydrożnej kłodowej figurującej w gminnej ewidencji zabytków;
- 9) wymiarowania;
- 10) przeznaczenia terenów, oznaczonych odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

§ 4. Rysunek planu zawiera oznaczenia elementów informacyjnych, nie będące ustaleniami planu, określające:

- 1) numery AZP stanowisk archeologicznych;
- 2) granice obszaru udokumentowanych złóż kopalin;
- 3) orientacyjny przebieg projektowanego dalekosiężnego rurociągu przesyłowego;
- 4) orientacyjną strefę bezpieczeństwa dalekosiężnego rurociągu przesyłowego;
- 5) przebieg projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV;
- 6) projektowana strefa techniczna napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV;
- 7) strefa ograniczenia w użytkowaniu wynikająca z sąsiedztwa z obszarem kolejowym.

§ 5. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu do 6°;
- 2) dachu krzywiznowym - należy przez to rozumieć dach, którego kształt oparty jest o wycinki łuku;
- 3) dalekosiężnym rurociągu przesyłowym – należy przez to rozumieć rurociąg służący do przesyłania lub dystrybucji ropy naftowej lub produktów naftowych, do lub z instalacji

- znajdującej się na lądzie, począwszy od ostatniego elementu odcinającego w granicach instalacji, łącznie z tym elementem i wszystkimi przyłączonymi urządzeniami przeznaczonymi specjalnie dla tych rurociągów z wyjątkiem rurociągów technologicznych w obrębie granic baz i stacji paliw płynnych na terenie portów, lotnisk oraz stacji kolejowych;
- 4) miejscach do parkowania – należy przez to rozumieć stanowiska postojowe, o których mowa w przepisach odrębnych;
 - 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oraz w tekście planu, poza którą nie można budować:
 - a) budynku, biorąc pod uwagę jego zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, zadaszeń dojsć do budynków, tarasów oraz wykuszy,
 - b) budowli za wyjątkiem: miejsc do parkowania, budowli infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych;
 - 6) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie mniej niż 60% powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;
 - 8) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;
 - 9) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
 - 10) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć wszelkie usługi, których uciążliwość nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny i które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których nie został stwierdzony obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak prawdopodobieństwa negatywnego znaczącego oddziaływania na środowisko, w szczególności na zdrowie ludzi.

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolem MN-U
- 3) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 4) tereny usług edukacji lub usług biurowych i administracji, oznaczone na rysunku planu symbolem UE-UA;
- 5) tereny usług lub produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolem U-P;
- 6) tereny produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolem P;
- 7) tereny zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone na rysunku planu symbolem RZ;

- 8) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem RN;
- 9) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
- 10) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem L;
- 11) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZN;
- 12) tereny drogi głównej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDG;
- 13) tereny drogi lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
- 14) tereny drogi dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 15) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KR.

§ 7. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony przyrody i krajobrazu;
- 2) zasad kształtowania krajobrazu;
- 3) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 6) granic stref ochronnych terenów budowy urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko.

Rozdział 2

Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego oraz ochrona środowiska

§ 8. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) stosowanie w pokryciu dachów 1 koloru spośród: czerwonego, brązowego, grafitowego, ciemno zielonego wraz z ich odcieniami;
- 2) zastosowanie w obrębie terenów KDL, KDD, jednolitych pod względem zastosowanych materiałów oraz wymiarów, poszczególnych elementów małej architektury, takich jak: latarnie, ławki, itp.
- 3) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 9. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem przedsięwzięć służących realizacji celów publicznych;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem terenów 1U, 1U-P, 2U-P, 1P, w rozumieniu przepisów o ochronie

- środowiska, za wyjątkiem przedsięwzięć służących realizacji celów publicznych;
- 3) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
 - 4) odprowadzanie ścieków, w tym wód opadowych i wód roztopowych, w sposób zapewniający ochronę przed zanieczyszczeniem gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
 - 5) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

§ 10. Obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 11. Część terenów objętych planem położona jest w granicach obszaru udokumentowanych złóż kopalin – udokumentowane złoża węgla kamiennego 410 WK Kolechowice Nowe, oznaczonych na rysunku planu, do których mają zastosowanie przepisy odrębne związane z prawem geologicznym i górnictwem.

§ 12. W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu dla poszczególnych rodzajów terenów, tereny oznaczone symbolem:

- 1) MN wskazuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej;
- 2) MN-U, U wskazuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 3) UE-UA wskazuje się jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Rozdział 3

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 13. 1. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 72-82/54-3, AZP 72-82/85-20) w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 mają zastosowanie przepisy związane z ochroną i opieką nad zabytkami.

3. Na terenie objętym planem znajduje się obiekt o wartości historyczno-kulturowej – kapliczka przydrożna kłódowa z 1965 r., w Niedźwiadzie na działce ewidencyjnej nr 307, na terenie drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu 8KDL, figurująca w gminnej ewidencji zabytków.

4. Dla obiektu, o którym mowa w ust. 3 ustala się ochronę poprzez:

- 1) prowadzenie prac remontowo-konserwatorskich mających na celu zachowanie obiektu;
- 2) stosowanie materiałów odtwarzających historyczny wygląd;

- 3) prowadzenie inwestycji drogowych w sąsiedztwie przydrożnej kapliczki niepowodujących zagrożenia dla zabytku.

Rozdział 4

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 14. 1. W obrębie planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się, następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalną powierzchnię działki dla terenów 1MN, od 28MN do 30MN, 32 MN, 33MN na 600 m²;
 - 2) minimalną powierzchnię działki dla terenów od 2MN do 27MN, 31MN na 1000 m²;
 - 3) minimalną powierzchnię działki dla terenu 1MN-U na 600 m²;
 - 4) minimalną powierzchnię działki dla terenu 1U na 2000 m²;
 - 5) minimalną powierzchnię działki dla terenów 2U na 1500 m²;
 - 6) minimalną powierzchnię działki dla terenu 3U na 250 m²;
 - 7) minimalną powierzchnię działki dla terenu UE-UA na 2000 m²;
 - 8) minimalną powierzchnię działki dla terenu U-P, P na 3000 m²;
 - 9) minimalną szerokość frontu działki, dla terenów MN na 15 m;
 - 10) minimalną szerokość frontu działki, dla terenów MN-U na 15 m;
 - 11) minimalną szerokość frontu działki, dla terenów U, UE-UA na 20 m;
 - 12) minimalną szerokość frontu działki, dla terenu U-P, P na 25 m;
 - 13) kąt położenia działki względem pasa drogowego drogi, z której jest obsługiwana od 60° do 90°.
3. Dopuszcza się zmniejszenie parametrów działek, o których mowa w ust. 2 o 10%.

Rozdział 5

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 15. 1. Ustala się strefę techniczną napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV o szerokości 15,0 m (licząc po 7,5 m od osi linii w obie strony), wyznaczoną na rysunku planu. w której obowiązuje zakaz sytuowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m.

2. Przy zagospodarowaniu strefy, o której mowa w ust. 1, w sposób nieokreślony w w/w ustępie, należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu linii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W przypadku skablowania lub likwidacji linii, o których mowa w ust. 1 ustala się likwidację strefy.

§ 16. 1. Ustala się strefę techniczną projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV o szerokości 40,0 m (licząc po 20,0 m od osi linii w obie strony), wyznaczoną na rysunku planu, w której dopuszcza się sytuowanie budynków zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m.

2. Przy zagospodarowaniu strefy, o której mowa w ust. 1, w sposób nieokreślony w w/w ustępie, należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu linii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W przypadku skablowania lub likwidacji linii, o których mowa w ust. 1 ustala się likwidację strefy.

§ 17. 1. Ustala się strefę, o szerokości 50,0 m, w której dopuszcza się usytuowanie dalekosiężnego rurociągu przesyłowego wraz ze strefą bezpieczeństwa, oznaczoną na rysunku planu.

2. Na obszarze strefy, o której mowa w ust. 1, dopuszcza się usytuowanie dalekosiężnego rurociągu przesyłowego DN 800 wraz ze strefą bezpieczeństwa o szerokości 20,0 m (licząc po 10,0 m od osi rurociągu w obie strony).

3. Na rysunku planu zaznaczono orientacyjny przebieg projektowanego dalekosiężnego rurociągu przesyłowego oraz orientacyjną strefę bezpieczeństwa dalekosiężnego rurociągu przesyłowego.

4. W strefie bezpieczeństwa, o której mowa w ust. 2 mają zastosowanie przepisy odrębne, w tym w szczególności dotyczące warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie.

5. Ustala się zakaz sytuowania zabudowy w odległości mniejszej niż 25,0 m od osi rurociągu, o którym mowa w ust. 2.

6. Dla strefy bezpieczeństwa, o której mowa w ust. 2, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszczenie zwiększenie lub zmniejszenie średnicy rurociągu na DN 900 lub DN 700;
- 2) zakaz:
 - a) sytuowania budowli, z uwzględnieniem pkt 3,
 - b) sytuowania składów i magazynów,
 - c) nasadzeń drzew i zalesień;
 - d) budowy stawów i zbiorników wodnych,
 - e) budowy obiektów gospodarczych związanych z produkcją rolną;
- 3) dopuszczenie sytuowania urządzeń i obiektów związanych z dalekosiężnym rurociągiem:
 - a) liniowych stacji zaworów (zasuw),
 - b) rozdzielni technologicznych,
 - c) urządzeń inżynierskich (przejścia przez przeszkody naturalne i sztuczne),
 - d) instalacji i obiektów katodowej ochrony rurociągów przed korozją,
 - e) linii i urządzeń elektroenergetycznych służących do zasilania stacji zaworów i stacji ochrony katodowej,
 - f) linii i urządzeń służących do sterowania stacjami zaworowymi i stacjami ochrony katodowej,
 - g) linii oraz obiektów i urządzeń systemów łączności i nadzoru rurociągów przesyłowych

dalekosiężnych;

4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania dla liniowych stacji zaworów, o których mowa w pkt 3:

- a) powierzchnia stacji – maksymalnie 400 m²,
- b) wysokość stacji – maksymalnie 3,5 m nad poziom terenu,
- c) ogrodzenie stacji – ażurowe o maksymalnej wysokości 2,2 m,
- d) powierzchnia zabudowy komór – maksymalnie 30 m²,
- e) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30%.

§ 18. Na obszarze objętym planem należy uwzględnić, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności ustawy o transporcie kolejowym oraz dotyczącymi wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych, uwarunkowania wynikające z położenia w sąsiedztwie obszarów kolejowych, w obrębie strefy ograniczenia w użytkowaniu wynikająca z sąsiedztwa z obszarem kolejowym, wyznaczonej na rysunku planu.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 19. 1. Ustala się powiązanie z układem zewnętrznym poprzez drogi wojewódzkie 815 i 821, objęte częściowo planem.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów poprzez zjazdy odpowiednio z dróg KDG, KDL i KDD, poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonej symbolem KR oraz poprzez drogi kategorii krajowej, powiatowej i gminnej usytuowane poza obszarami objętymi planem, bezpośrednio z nim sąsiadujące.

3. W zakresie zapewnienia dróg pożarowych do budynków ustala się ich realizację zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, zlokalizowanych w granicach własnych nieruchomości, wyliczoną według następujących wskaźników:

- 1) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 3 miejsca;
- 3) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 80 m² powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych, jednak nie mniej niż 3 miejsca;
- 4) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej obiektów magazynowych i składów, jednak nie mniej niż 3 miejsca.

2. Ustala się 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku realizacji 6 lub więcej miejsc do parkowania, o których mowa w ust. 1.

§ 21. Dla dróg wewnętrznych i dojazdów, nieoznaczonych na rysunku planu, do co najmniej 3 działek budowlanych ustala się:

- 1) szerokość nie mniejszą niż 6,0 m,
- 2) minimalną odległość budynków od granicy dróg wewnętrznych i dojazdów na minimum 4,0 m;
- 3) na skrzyżowaniach stosowanie narożnych ściąg, nie mniejszych niż 5,0 m na 5,0 m;
- 4) droga wewnętrzna będąca przedłużeniem istniejącej drogi wewnętrznej powinna mieć szerokość nie mniejszą niż droga, którą przedłuża, z uwzględnieniem pkt 1.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 22. 1. Ustala się dopuszczenie utrzymania, budowy nowych oraz przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Ustala się obsługę istniejących i projektowanych budynków z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą.

§ 23. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
 - b) zaopatrzenie z istniejącej stacji uzdatniania wody obsługującej miejscowość zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) odprowadzanie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
 - b) odprowadzanie do oczyszczalni ścieków obsługującą miejscowość zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych odprowadzanie na teren własny poprzez rozwiązania indywidualne, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nn, z dopuszczeniem rozbudowy o nowe stacje transformatorowe SN/nn,
 - b) dla nowych, wnetrzowych stacji transformatorowych SN/nn budowę na wydzielonych działkach z dostępem do drogi publicznej, o minimalnej powierzchni 20 m²,
 - c) dopuszczenie budowy wnetrzowych stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną jeżeli zwrócone są w jej kierunku ścianą bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych,
 - d) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z

- przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem lit. e,
- e) zakaz pozyskiwania energii elektrycznej z elektrowni wiatrowych,
 - f) dopuszczenie obiektów i urządzeń służących magazynowaniu energii;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz, zaopatrzenie z sieci gazowej bądź ze źródeł indywidualnych, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 6) w zakresie gospodarki odpadami, gospodarowanie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
- 7) w zakresie dostarczania ciepła:
- a) dopuszczenie zaopatrzenie z sieci gazowej bądź z indywidualnych lub lokalnych źródeł, z dopuszczeniem pozyskiwania energii cieplnej z instalacji odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem lit. b,
 - b) zakaz pozyskiwania energii cieplnej z elektrowni wiatrowych;
- 8) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz budowy sieci i obiektów.

Rozdział 8

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 24. Budowę:

- sieci infrastruktury technicznej i obiektów infrastruktury technicznej zajmujących powierzchnię do 40 m² gruntu,
- obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, za wyjątkiem wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- dojazdów i dojazdów do budynków i działek budowlanych,
- ścieżek rowerowych,
- oświetlenia,
- miejsc do parkowania,
- sieci gazowych,

traktuje się jako zagospodarowanie uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikającemu z przeznaczenia terenu i dopuszcza się ją na wszystkich terenach jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów oraz przepisami odrębnymi.

§ 25. 1. Ustala się dopuszczenie utrzymania, remontu i przebudowy istniejącej zabudowy, z zachowaniem istniejących parametrów, gabarytów i wymiarów.

2. Ustala się dopuszczenie odbudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, zlokalizowanych w obrębie nieprzekraczalnej linii zabudowy, z uwzględnieniem ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w Rozdziale 8 uchwały.

§ 26. Dla terenów oznaczonych symbolem od 1MN do 33MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi;
- 3) sytuowanie usług w budynkach mieszkalnych;
- 4) sytuowanie usług nieuciążliwych;
- 5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych:
 - a) zabudowę w formie budynków wolno stojących,
 - b) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - c) drugą kondygnację jako poddasze użytkowe,
 - d) wysokość zabudowy do 9,0 m,
 - e) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 40°;
- 6) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:
 - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
 - c) dachy jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 6° do 40°;
 - d) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku, o którym mowa w pkt 5;
- 7) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy na 0,7,
 - c) minimalną intensywność zabudowy na 0,05,
 - d) dla terenów 3MN, od 11MN do 14MN minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 30%,
 - e) dla terenów 1MN, 2MN, od 4MN do 10MN, od 15MN do 33MN minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 40%,
 - f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej określonej w lit. g oraz lit. i - maksymalnie na 0,4,
 - g) dla terenów 3MN, od 11MN do 14MN minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, na 600 m²;
 - h) dla terenów 2MN, 30MN, 32MN, 33MN minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, na 800 m².
 - i) dla terenów 1MN, od 4MN do 10MN, od 15MN do 29MN, 31MN minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, na 1000 m².

§ 27. Dla terenu 1MN-U ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) sytuowanie usług nieuciążliwych;
- 3) maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów usług handlu na 200 m²;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
 - a) zabudowę w formie budynków wolno stojących,

- b) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - c) drugą kondygnację jako poddasze użytkowe,
 - d) wysokość zabudowy do 9,0 m,
 - e) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 40°;
- 5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:
- a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
 - c) dachy jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 6° do 40°;
 - d) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku, o którym mowa w pkt 4;
- 6) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy na 0,7,
 - c) minimalną intensywność zabudowy na 0,05,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 40%,
 - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej określonej w lit. f - maksymalnie na 0,4,
 - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, na 600 m².

§ 28. Dla terenów oznaczonych symbolem od 1U do 3U ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny usług;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość zabudowy do 12,0 m,
 - c) dachy płaskie bądź dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 40° bądź krzywiznowe;
- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy na 1,2,
 - c) minimalną intensywność zabudowy na 0,05,
 - d) dla terenów 1U oraz 2U minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 30%,
 - e) dla terenu 3U minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 20%,
 - f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej zgodnie z lit. od g do lit. i - maksymalnie na 0,6,
 - g) dla terenów 1U minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 2000 m²,
 - h) dla terenów 2U minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1500 m²,
 - i) dla terenów 3U minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 250 m².

§ 29. Dla terenu 1UE-UA ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług edukacji lub usług biurowych i administracji

- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi kultury i rozrywki lub usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość zabudowy do 15,0 m,
 - c) dachy płaskie bądź dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 40°;
- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy na 1,5,
 - c) minimalną intensywność zabudowy na 0,1,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30%,
 - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej określonej w lit. f - maksymalnie na 0,6,
 - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 2000 m².

§ 30. Dla terenów 1U-P, 2U-P ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny usług lub produkcji;
- 2) dopuszczenie sytuowania:
 - a) systemów fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW,
 - b) zabudowy towarzyszącej systemom fotowoltaicznym, w szczególności budynków i obiektów na potrzeby urządzeń magazynowania energii,
 - c) urządzeń magazynowania energii;
- 3) granicę terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w pkt 2, lit. a oraz c;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, o której mowa w pkt 2, lit. b:
 - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
 - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci od 25° do 40° bądź krzywiznowe;
- 5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, nie wymienionej w pkt 4:
 - a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość zabudowy do 12,0 m,
 - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci od 25° do 40° bądź krzywiznowe;
- 6) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy na 1,0,
 - c) minimalną intensywność zabudowy na 0,05,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 20%,
 - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej określonej w lit. f - maksymalnie na 0,5,
 - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 3000 m².

§ 31. Dla terenu 1P ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny produkcji;
- 2) dopuszczenie sytuowania:
 - a) systemów fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW,
 - b) zabudowy towarzyszącej systemom fotowoltaicznym, w szczególności budynków i obiektów na potrzeby urządzeń magazynowania energii,
 - c) urządzeń magazynowania energii;
- 3) granicę terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w pkt 2, lit. a oraz c;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, o której mowa w pkt 2, lit. b:
 - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
 - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci od 25° do 40° bądź krzywiznowe;
- 5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, nie wymienionej w pkt 4:
 - a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość zabudowy do 15,0 m,
 - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci od 25° do 40° bądź krzywiznowe;
- 6) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy na 1,0,
 - c) minimalną intensywność zabudowy na 0,05,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 20%,
 - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej określonej w lit. f - maksymalnie na 0,5,
 - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 3000 m².

§ 32. Dla terenów oznaczonych symbolem 1RZ, 2RZ ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy związanej z rolnictwem;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków mieszkalnych:
 - a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) drugą kondygnację jako poddasze użytkowe,
 - c) wysokość zabudowy do 9,0 m,
 - d) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 40°;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:
 - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy do 9,0 m,
 - c) dachy jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 6° do 40°;
 - d) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku, o którym mowa w pkt 2;
- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

- b) maksymalną intensywność zabudowy na 0,7,
- c) minimalną intensywność zabudowy na 0,05,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 40%,
- e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej określonej w lit. f - maksymalnie na 0,4,
- f) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, na 1500 m².

§ 33. Dla terenów oznaczonych symbolem od 1RN do 7RN ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) zakaz sytuowania budynków.

§ 34. Dla terenów oznaczonych symbolem 1WS, 2WS ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) utrzymanie i konserwacja rowów melioracyjnych.

§ 35. Dla terenów oznaczonych symbolem od 1L do 5L ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny lasów;
- 2) zakaz sytuowania budynków.

§ 36. Dla terenu od 1ZN do 6ZN ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zieleni naturalnej;
- 2) zakaz sytuowania budynków.

§ 37. Dla terenów oznaczonych symbolem od 1KDG do 2KDG ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy G;
- 2) dla terenu 1KDG, szerokość w liniach rozgraniczających na od 15,2 do 19,0 m.
- 3) dla terenu 2KDG, szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 25,6 m do 40,7 m.

§ 38. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem od 1KDL do 10KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg lokalnych;
- 2) dla terenu 1KDL, szerokość w liniach rozgraniczających na 12,0 m.
- 3) dla terenu 2KDL, szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 7,4 m do 8,5 m;
- 4) dla terenu 3KDL, szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 m do 13,3 m;
- 5) dla terenu 4KDL, szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 14,4 m do 16,4 m;
- 6) dla terenu 5KDL, szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 2,8 m do 2,9 m;
- 7) dla terenu 6KDL, szerokość w liniach rozgraniczających na 1,5 m;
- 8) dla terenu 7KDL, szerokość w liniach rozgraniczających na 10,4 m;
- 9) dla terenu 8KDL, szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 13,3 m do 15,0 m;
- 10) dla terenu 9KDL, szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,8 m do 15,1 m;
- 11) dla terenu 10KDL, szerokość w liniach rozgraniczających, dla fragmentu objętego planem, zmienna do 1,1 m.

2. Dla terenu 8KDL mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 13 uchwały.

§ 39. Dla terenów oznaczonych symbolem od 1KDD do 4KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg dojazdowych;
- 2) dla terenu 1KDD, szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,0 m do 16,1 m;
- 3) dla terenu 2KDD, szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9,0 m do 12,0 m;
- 4) dla terenu 3KDD, szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 7,0 m do 10,0 m;
- 5) dla terenu 4KDD, szerokość w liniach rozgraniczających na 10,0 m;
- 6) dla terenu 5KDD, szerokość w liniach rozgraniczających na 12,0 m.

§ 40. Dla terenów od 1KR do 18KR ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) dla terenu 1KR, szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 4,0 m do 8,0 m;
- 3) dla terenu 2KR, szerokość w liniach rozgraniczających na 10,0 m;
- 4) dla terenu 3KR, szerokość w liniach rozgraniczających na 10,0 m;
- 5) dla terenu 4KR, szerokość w liniach rozgraniczających na 3,0 m;
- 6) dla terenu 5KR, szerokość w liniach rozgraniczających na 4,0 m;
- 7) dla terenu 6KR, szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,5 m do 12,0 m;
- 8) dla terenu 7KR, szerokość w liniach rozgraniczających na 8,0 m;
- 9) dla terenu 8KR, szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 1,1 m do 1,9 m;
- 10) dla terenu 9KR, szerokość w liniach rozgraniczających na 6,0 m;
- 11) dla terenu 10KR, szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 5,7 m do 6,0 m;
- 12) dla terenu 11KR, szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 1,1 m do 1,7 m;
- 13) dla terenu 12KR, szerokość w liniach rozgraniczających na 5,0 m;
- 14) dla terenu 13KR, szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 2,0 m do 6,0 m;
- 15) dla terenu 14KR, szerokość w liniach rozgraniczających na 6,0 m;
- 16) dla terenu 15KR, szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 3,0 m do 6,7 m;
- 17) dla terenu 16KR, szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 1,2 m do 10,0 m;
- 18) dla terenu 17KR, szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 5,7 m do 6,1 m;
- 19) dla terenu 18KR, szerokość w liniach rozgraniczających na 12,0 m;

Rozdział 9

Przepisy końcowe

§ 41. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów poprzez zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym zagospodarowaniem lub wykorzystania rolniczego lub ogrodniczego, do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie miejscowym.

§ 42. Ustala się stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN, MN-U, RZ w wysokości 10%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem U, UE-UA, U-P, P, w wysokości 30%;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem RN, WS, L, ZN, KDG, KDL, KDD, KR w wysokości 1%.

§ 43. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Niedźwiada.

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