



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

---

Lublin, dnia 10 lipca 2017 r.

Poz. 2890

### UCHWAŁA NR XXXI/191/17 RADY GMINY NIEDRZWICA DUŻA

z dnia 30 maja 2017 r.

#### w sprawie **ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU TURYSTYCZNO - WYPOCZYNKOWEGO KRĘŻNICA JARA GMINA NIEDRZWICA DUŻA część 1**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz.446 z późn. zmianami), art.20 ust.1, art.27 i 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016r. poz.778 z późn. zmianami) oraz uchwały Rady Gminy Niedrzwica Duża Nr XIX/124/08 z dnia 6 czerwca 2008r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niedrzwica Duża - rejon turystyczno - rekreacyjny Krężnica Jara, zmienionej Uchwałą Rady Gminy Nr XVI/109/16 z dnia 24 kwietnia 2016 r. po stwierdzeniu, że niniejsza zmiana planu jest zgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niedrzwica Duża zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Niedrzwica Duża Nr XXV/180/13 z dnia 27 marca 2013 r., Rada Gminy Niedrzwica Duża uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. 1.** Uchwala się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Niedrzwica Duża - rejonu turystyczno-rekreacyjnego w Krężnicy Jarej uchwalonego przez Radę Gminy Uchwałą nr XXXI/306/2002 z dnia 25 kwietnia 2002r. zwane dalej planem.

2. Granice obszaru planu, o którym mowa w ust.1 pokazano na rysunkach planu sporządzonych w skali 1:1000 stanowiących załączniki nr 1 do niniejszej uchwały: załączniki nr 1.1., 1.2.

3. Dodatkowo załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

**§ 2. 1.** Zmianą planu objęto obszary, w obrębie których, tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami, np.: IKJ-5RM

I - oznaczenie kolejnej części zmian planu

KJ - symbol miejscowości (Krężnica Jara)

- - myślnik oddzielający część ogólną symbolu od oznaczenia funkcji terenu

5 - numer danego terenu w tej miejscowości

RM - funkcja terenu

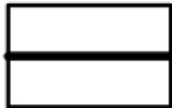
2. Oznaczenia graficzne na rysunku są obowiązującymi ustaleniami planu.

§ 3. 1. Oznaczenia graficzne użyte w rysunkach planu:

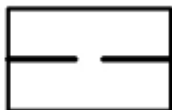
## OZNACZENIA:



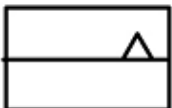
- GRANICA OPRACOWANIA



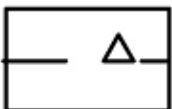
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY  
O RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA



- POSTULOWANY PODZIAŁ TERENÓW



- NIEPRZEKRACZALNA LINIA  
ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ



- NIEPRZEKRACZALNA LINIA  
ZABUDOWY USŁUGOWEJ



- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ  
JEDNORODZINNEJ



- TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ Z FUNKCJĄ  
AGROTURYSTYKI



- TEREN USŁUG KULTU RELIGIJNEGO



- OBSZAR CZERNIEJOWSKIEGO OBSZARU  
CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

**KXL**

- CIĄG PIESZO - JEZDNY

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 lub umieszczone na rysunku poza granicą opracowania mają charakter informacyjny i są jednolite zestawieniami planu, który obowiązuje na danym terenie sąsiednim.

## OZNACZENIA INFORMACYJNE:

**KP(Z)** - DROGA ZBIORCZA - POWIATOWA

**KP(L)** - DROGA LOKALNA - POWIATOWA

 - **EKOLOGICZNY SYSTEM OBSZARÓW  
CHRONIONYCH**

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych częściach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie- należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 pkt 1 niniejszej uchwały,
- 2) uchwale- należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Niedzwica Duża,
- 3) przepisach szczególnych- należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) rysunku planu- należy przez to rozumieć rysunki planu na mapie w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr 1 do niniejszej uchwały,
- 5) terenie- należy przez to rozumieć obszar o przeznaczeniu podstawowym określonego rodzaju, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo - cyfrowym,
- 6) przeznaczeniu podstawowym- należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które musi być zrealizowane na obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i stanowi nie mniej niż 55% powierzchni ogólnej zabudowy,
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym i uzupełniającym- należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i stanowią nie więcej niż 45% powierzchni ogólnej zabudowy,
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy- należy przez to rozumieć linię określającą granicę sytuowania zabudowy na działce, tj. najmniejszą dopuszczalną odległość budynku (linii jego fasady) od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, a w przypadku odległości od dróg - od zewnętrznej krawędzi jezdni,
- 9) dachu płaskim- należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych wynosi od 0 ° do 15 °,
- 10) dachu wysokim- należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych wynosi powyżej 15 °,
- 11) przekrycie dachowe- zewnętrzna warstwa dachu, narażona na działanie warunków atmosferycznych,
- 12) nośnik reklamowy- należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego (np. tablicy), którego wiodącą funkcją jest prezentacja reklam,
- 13) reklamie- należy przez to rozumieć urządzenia zgodne z definicją reklamy zawartą w Ustawie o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 r. art. 4 pkt 23 oraz z definicją zawartą w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. art. 2 pkt 16a, b i c,
- 14) szyldzie- należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej - zgodne z definicją zawartą w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. art. 2 pkt 16d,
- 15) wskaźniku intensywności zabudowy- należy przez to rozumieć liczbę, będącą ilorazem sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na działce budowlanej mierzonych po obrysie ścian zewnętrznych, do powierzchni tej działki budowlanej,
- 16) wielkości powierzchni zabudowy- należy przez to rozumieć udział procentowy sumy powierzchni zabudowy (w znaczeniu Polskiej Normy PN-ISO 9836:1997 punkt 5.1.2.) do powierzchni działki,
- 17) terenie zabudowy usługowej - usługach- należy przez to rozumieć teren na którym prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych

metodami przemysłowymi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Działalności, w przypadku usług handlu usługi opowierzchni sprzedaży poniżej 2000m<sup>2</sup>,

- 18) usługach bytowych - należy przez to rozumieć nieuciążliwe rodzaje usług, służące zaspokojeniu 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),
- 19) modernizacji- należy przez to rozumieć unowocześnienie poprzez wprowadzenie nowych technologii, materiałów, detali, a także uwspółcześnienie funkcjonalne.

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy interpretować w oparciu o definicje zawarte w branżowych przepisach szczególnych a w przypadku ich braku rozumieć zgodnie z ich słownikowym znaczeniem.

#### § 5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

1. Zagospodarowanie i użytkowanie obszaru powinno odbywać się z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju, ochrony środowiska i z wykorzystaniem najlepszych dostępnych technologii.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i sposoby zagospodarowania terenu:

- 1) poprzez określenie w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały:
  - a) maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy,
  - b) minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
  - c) minimalnego i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy,
  - d) maksymalnej wysokości zabudowy w metrach i kondygnacjach,
  - e) rodzaju i spadku dachu,
- 2) dla istniejącej zabudowy niespełniającej ustaleń planu, w tym położonej poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, dopuszcza się remonty i przebudowy pod warunkiem zachowania dotychczasowych parametrów technicznych i formy zabudowy istniejących budynków;
- 3) dla istniejącej zabudowy spełniającej ustalenia planu remonty, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy odbywać się muszą na warunkach określonych w niniejszym planie miejscowym;
- 4) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych poza liniami zabudowy, jeżeli ich realizacja nie koliduje z zagospodarowaniem dopuszczonym planem, przy czym ustala się iż realizacja wiat garażowych lub magazynowych musi odbywać się w obszarze wyznaczonym liniami zabudowy;
- 5) na całym obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej gdy na działce sąsiedniej istnieje budynek usytuowany również przy granicy, lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, w przypadku, gdy szerokość frontu działki budowlanej jest mniejsza niż 18m,( z zachowaniem przepisów odrębnych);
- 6) ustala się dla każdej działki budowlanej realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dojazdów, miejsc postojowych, miejsc na odpady oraz wiat, altan i obiektów małej architektury zgodnie z przepisami odrębnymi oraz lokalizację urządzeń służących ochronie środowiska pod warunkiem, że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
- 7) dachy:
  - a) na budynkach mieszkalnych obowiązują dachy wysokie dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 30 ° do 45 ° przy czym główne połacie muszą posiadać jednakowy spadek,
  - b) na budynkach gospodarczych i garażowych jednokondygnacyjnych dopuszcza się dachy jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 45 ° przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,

- c) pokrycie dachów wysokich zaleca się z dachówki ceramicznej, blacho dachówki lub dachówki betonowej w naturalnym kolorze dachówki ceramicznej lub z innych materiałów w kolorach brązowym, szarym lub grafitowym.

Powyższe ustalenia nieobowiązują w przypadku, kiedy ustalenia szczegółowe dotyczące danego terenu zawarte w Rozdziale II mówią inaczej.

8) elewacje zewnętrzne:

- a) obowiązują tynki w kolorach: białym, odcieniach szarości, beżu, brązu, kremowego, lub innych nieagresywnych kolorach,
- b) dopuszcza się stosowanie okładzin trwałych w całościowo projektowanych elewacjach za wyjątkiem blach trapezowych i falistych oraz paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe: ceramiczne, kamienne i imitujące kamień naturalny oraz elementy okładzin metalowych w naturalnym kolorze metalu, szklane w kolorach naturalnego szkła i drewniane w odcieniach brązu,

Powyższe ustalenia nie obowiązują w przypadku, kiedy ustalenia szczegółowe dotyczące danego terenu zawarte w Rozdziale II mówią inaczej.

- 9) wszelkie planowane na terenie opracowania obiekty o wysokości równej i większej od 50,0 m nad poziomem terenu podlegają przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszeniu przez Wojewódzki Sztab Wojskowy w Lublinie do Szefostwa Służby Ruchu lotniczego SzRP.

## § 6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

1. Plan nakazuje eliminowanie z zagospodarowania terenu objętego planem zjawisk, które wpływają ujemnie na stan środowiska i utrudniają lub pogarszają komfort życia ludzi, zgodnie z regulacjami Ustawy Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (Dz.U. 2016 poz.672 z późniejszymi zmianami)

### 2. W zakresie ochrony wód powierzchniowych:

- 1) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi,
- 2) podczyszczanie wód opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi realizować należy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) zakazuje się składowania odpadów w miejscach ich powstawania,
- 4) nakazuje się wywożenie systemem zorganizowanym wszystkich odpadów wytwarzanych w obszarze planu do miejsc wskazanych w Wojewódzkim Planie Gospodarki Odpadami,
- 5) nakazuje się zdjęcie wierzchnich warstw ziemi urodzajnej spełniającej standardy jakości zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi przed rozpoczęciem robót ziemnych i ich składowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

### 3. W zakresie ochrony wód podziemnych:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów biologicznie czynnych może nastąpić do ziemi w granicach poszczególnych działek budowlanych, przy czym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu musi być prowadzone bez pogarszania warunków wodno-gruntowych na gruntach sąsiednich,
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu z terenów zabudowanych, dróg oraz parkingów może nastąpić przy zachowaniu warunków zawartych w przepisach szczególnych
- 3) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych klasy dojazdowej do rowów odwadniających realizowanych w liniach rozgraniczających tych dróg,
- 4) w sytuacji braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych
- 5) plan wprowadza zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych i nadsypywania terenu w sposób utrudniający odpływ wód opadowych, a także radykalnie zmieniających naturalnie uformowaną rzeźbę terenu. Wyjątek

stanowią prace objęte zakresem inwestycji celu publicznego, lub takie, na które inwestor uzyskał pozwolenie na budowę łącznie z realizacją innego, zamiennego sposobu odwodnienia terenu.

4. Na obszarze objętym niniejszym opracowaniem występują tereny szczególnego zagrożenia powodzią.

5. W zakresie ochrony przed hałasem dla istniejącej zabudowy i zapewnienia właściwego standardu akustycznego dla nowopowstającej zabudowy:

1) nakazuje się przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, zaliczając objęte zmianą planu tereny odpowiednio jako:

- pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN, RM (art. 113 i 114 ustawy Prawo ochrony środowiska),

2) w przypadku modernizacji i rozbudowy obiektów położonych poza wyznaczonymi liniami zabudowy plan ustala obowiązek wprowadzenia w tych obiektach w trakcie prac budowlanych, zabezpieczeń przed wszystkimi uciążliwościami ruchu drogowego. Dotyczy to także obiektów nowo realizowanych.

6. Zakazuje się eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.

7. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym:

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

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

8. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

9. W celu zapewnienia właściwych warunków dla funkcjonowania przyrody oraz ochrony terenów o wysokich walorach przyrodniczych ustanowiona została strefa Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (ESOCH). System współtworzą: dna dolin rzecznych, suche doliny i lasy ze strefami ochrony warunków siedliskowych w odległości 50m od skraju lasu.

1) w granicach ESOCH obowiązują następujące zakazy:

a) odprowadzania ścieków do wód i gruntu w formie nieoczyszczonej;

b) zmiany ukształtowania rzeźby terenu oraz prowadzenia działalności przekraczających dopuszczalne wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych

c) tworzenia nasypów ziemnych sytuowanych poprzecznie do dolin rzecznych i suchych dolin;

d) prowadzenia prac melioracyjnych zmierzających do odwodnienia terenu

2) zasady gospodarowania na obszarze objętym ESOCH podporządkowuje się funkcjom dla których został on ustanowiony tj. funkcjom ekologicznym i ochrony środowiska. Jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się gospodarkę rolną oraz rekreację realizowaną w formie terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych i obiektów obsługi tych urządzeń (szatnie, wypożyczalnie sprzętu turystycznego, ścieżki rowerowe, boiska itp.).

3) w granicach objętych systemem ESOCH dopuszcza się:

a) możliwość realizacji stacji transformatorowych na działkach zabudowanych i w pobliżu zabudowy na działkach sąsiednich oraz podziemnej infrastruktury technicznej;

b) prowadzenie działań statutowych administratora rzek zmierzających do zapobiegania i ochrony terenów zalewowych przed powodzią;

c) wycinanie drzew i krzewów utrudniających swobodny przepływ wód wezbraniowych na podstawie przepisów szczególnych obowiązujących w tym zakresie.

4) na obszarze objętym systemem preferuje się wszelkie formy wzbogacania ekologicznego poprzez nasadzenia różnych form zieleni ozdobnej oraz zadrzewienia, które należy realizować w systemie gniazdowym tak, aby nie utrudniały one przewietrzania oraz nie przysłaniały otwarc krajobrazowych.

10. Tereny objęte zmianą planu znajdują się w Czerniejowskim Obszarze Chronionego Krajobrazu ustanowionym Rozporządzeniem Wojewody Lubelskiego Nr 40 z dnia 17 lutego 2006r. w sprawie Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego z dnia 31 marca 2006r. Nr 65 poz.1225 i w tekście zmian planu uwzględniono nakaz przestrzegania ustaleń przyjętych dla tego obszaru.

11. Strefy techniczne i ochrony sanitarnej.

Na terenie objętym opracowaniem niewyznaczono żadnych stref ochrony technicznej i sanitarnej

12. Ustala się, że w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

#### **§ 7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO:**

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

Na terenie objętym opracowaniem zmian planu część I nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, jak również ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

1. Prace ziemne prowadzone w obrębie ewentualnych, nowych stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru. Na badania te należy uzyskać pozwolenie Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Planowane w obrębie stanowisk archeologicznych duże zamierzenia inwestycyjne m.in. związane z budową nowych budynków i inwestycji liniowych (drogi, sieci, melioracje, infrastruktura techniczna), którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenia naturalnego ukształtowania - wymagają wcześniejszego uzgodnienia w celu uzyskania zaleceń konserwatorskich dla przedmiotowej inwestycji.

2. W przypadku ujawnienia podczas nienadzorowanych archeologicznie prac ziemnych i budowlanych przedmiotów, które posiadają cechy zabytku archeologicznego (np. fragmenty naczyń glinianych, szklanych kafi, fragmenty konstrukcji murowanych, drewnianych, wyroby metalowe, znaleziska monetarne, materiały kostne będące pozostałością pochówków, itp.) osoby prowadzące roboty są zobowiązane do wstrzymania wszelkich prac mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryte zabytki, a także zabezpieczyć je oraz miejsce ich odkrycia i niezwłocznie zawiadomić Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy.

#### **§ 8. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:**

Przestrzeniami publicznymi w granicach planu są ciągi pieszo jezdne.

1. Zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) ustala się realizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami komunikacji,
- 2) zakazuje się wykonywania wypełnień ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych oraz blach i materiałów odpadowych.

2. Zasady umieszczania nośników reklamowych i szyldów:

- 1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację nośników reklamowych i reklam według następujących zasad:
  - a) wyłącznie w obrębie nieruchomości, na których prowadzona jest reklamowana działalność gospodarcza lub produkty tej działalności, przy czym dla pojedynczej, zarejestrowanej działalności gospodarczej dopuszcza się realizację maksymalnie jednej reklamy,
  - b) wyłącznie w formie tablic (za wyjątkiem tablic świetlnych i podświetlanych) o powierzchni pojedynczej tablicy mierzonej po jej obrysie zewnętrznym nieprzekraczającej 2m<sup>2</sup> umieszczanych na elewacjach zewnętrznych budynków lub na ogrodzeniach,
  - c) w formie ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych na elewacjach zewnętrznych budynków,

## § 9. ZASADY DOTYCZĄCE ODLEGŁOŚCI ZABUDOWY W STOSUNKU DO DRÓG

1. Na rysunkach planu ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy jedynie wzdłuż ciągów dróg położonych poza granicami opracowania i których oznaczenie odnoszą się do planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze których są one położone:

- 1) lokalnychKP(L)
  - a) nie mniej niż 15,0 m od krawędzi jezdni dla zabudowy mieszkaniowej i zamieszkania zbiorowego,
  - b) nie mniej niż 8,0 m od krawędzi jezdni dla zabudowy pozostałej (w tym usługowej) w terenie zabudowy i nie mniej niż 15,0 m poza terenami zabudowy
- 2) zbiorczychKP(Z)
  - a) nie mniej niż 15,0 m od krawędzi jezdni dla zabudowy mieszkaniowej i zamieszkania zbiorowego,
  - b) nie mniej niż 8,0 m od krawędzi jezdni dla zabudowy pozostałej (w tym usługowej) w terenie zabudowy i nie mniej niż 15,0 m poza terenami zabudowy,
- 3) odległości określone powyżej nie dotyczą infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem dróg i innej, która może być realizowana na podstawie porozumień z zarządcami dróg.
- 4) 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;
- 5) 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.

## § 10. ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

1. W przypadku podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej wynosić powinna - 15,0 m;
- 3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej wynosić powinna - 12,0 m;
- 4) kąt nachylenia granic działki budowlanej do pasa drogowego, z którego następuje wjazd na działkę - od 70 ° do 90 °

2. Ustala się minimalną powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym:

- 1) dopuszcza się łączenie istniejących działek oraz podział na nowe działki budowlane;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych niespełniających warunków dotyczących minimalnej powierzchni działki, jeżeli zostały one wydzielone przed uchwaleniem planu lub w wyniku uchwalenia planu nastąpią dalsze wydzielania z nich terenu pod drogi publiczne lub ciągi piesze, przy czym realizowana zabudowa musi spełnić pozostałe warunki określone planu;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek mniejszych niż określone planem pod urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, dojścia i dojazdy;
- 4) każda działka budowlana winna posiadać:
  - a) dostęp do drogi publicznej,
  - b) możliwość realizowania miejsc parkingowych w ilości określonej w ustaleniach szczegółowych.

## § 11. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ TERENU.

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

- 1) powiązania ponadlokalne w stosunku do obszaru planu zapewniają drogi publiczne klasy zbiorczej KP(Z),



2) drogi publiczne klasy lokalnej KP(L) i ciągi pieszo - jezdne KXL stanowią system powiązań lokalnych obsługujących przyległe zagospodarowanie.

2. Na terenach, na których dopuszcza się zabudowę należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne - niemniej niż 1miejsca postojowe na 1 mieszkanie;
- 2) budynki mieszkalne inne - nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
- 3) pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie - niemniej niż 1 miejsce postojowe na 1 pokój;
- 4) kościoły, kaplice - nie mniej niż 12 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup>powierzchni użytkowej;
- 5) domy kultury, domy parafialne - niemniej niż 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup>powierzchni użytkowej;
- 6) przedszkola, świetlice - nie mniej niż 5 miejsc postojowych na 1 oddział;
- 7) każdorazowo oraz w przypadkach nieokreślonych wyżej - ilość miejsc parkingowych dla samochodów należy dostosować do indywidualnych potrzeb związanych z realizacją konkretnej funkcji;

## § 12. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY:

Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

- 1) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remonty, przebudowę lub rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
- 2) dla lokalizowania projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej ustala się rezerwy terenu w liniach rozgraniczających dróg publicznych, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych;
- 3) w przypadku braku możliwości lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się lokalizację niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej na terenach w obszarze planu pod warunkiem spełnienia wymogów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

### 1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę na obszarze objętym planem z istniejących i projektowanych sieci komunalnego systemu wodociągowego gminy,
- 2) istniejące studnie lokalne wyłączane z czynnej eksploatacji adaptuje się na źródła awaryjne lub źródła do zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych,
- 3) ustala się, iż zaopatrzenie w wodę poszczególnych terenów objętych planem nastąpi poprzez rozbudowę sieci wodociągowej,
- 4) realizacja nowych, indywidualnych ujęć wód podziemnych dopuszczona jest jedynie w sytuacji braku dostępu do sieci wodociągowej
- 5) po zrealizowaniu wodociągów gminnych, dopuszcza się wykorzystanie istniejących indywidualnych lub lokalnych ujęć wody wyłącznie na potrzeby istniejących obiektów budowlanych;
- 6) ustala się, że gminna sieć wodociągowa będzie realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych;

### 2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych ze wszystkich obiektów budowlanych w systemie rozdzielczym do gminnej sieci kanalizacyjnej,
- 2) do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych, lub do przydomowych oczyszczalni - jeżeli warunki terenowe na to pozwalają.

### 3. Odprowadzanie wód opadowych:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej do odbiornika ścieków deszczowych, a po ich retencjonowaniu i podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi do gruntu

w ilości nieprzekraczającej odpływu ze zlewni naturalnej. Do czasu realizacji ogólnospławnej sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się inne rozwiązania dla zagospodarowania wód opadowych,

- 2) dopuszcza się lokalizację pompowni w pasach istniejących i projektowanych dróg;
- 3) w celu odprowadzenia nadmiaru wód opadowych i roztopowych wskazuje się wykorzystanie istniejących w obszarze objętym planem miejscowym rowów odwadniających;
- 4) dla terenów biologicznie czynnych ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych lub do ziemi poprzez infiltrację powierzchniową w granicach własnej nieruchomości, przy czym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi niemoże odbywać się ze szkodą dla działek sąsiednich;
- 5) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych.

#### 4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło i gaz:

- 1) ustala się zasilanie w energię cieplną ze zbiorowych lub indywidualnych źródeł dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją, z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej, gazu, oleju nisko siarkowego lub paliw stałych spalanych w piecach niskoemisyjnych,
- 2) ustala się podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia,
- 3) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło,
- 4) zaleca się wytwarzanie ciepła przy użyciu pomp ciepła oraz instalacji solarnej połączonej z kolektorami słonecznymi usytuowanymi na własnej działce budowlanej,

#### 5. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii elektroenergetycznych lub z alternatywnych źródeł energii,
- 2) pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 5m oraz lokalizacji obiektów budowlanych, których maksymalna wysokość przekracza 5m;
- 3) ustala się, że nowe stacje transformatorowe będą realizowane jako obiekty wolnostojące wewnętrzne lub wbudowane w obiekty podstawowe;
- 4) ustala się zakaz realizowania nowych linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia, chyba, że jest to uzasadnione szczególnymi względami technicznymi,
- 5) usunięcie kolizji istniejących urządzeń elektroenergetycznych z planowanym zagospodarowaniem terenu odbywać się będzie kosztem i staraniem Inwestorów projektowanej zabudowy według odpowiedniego porozumienia lub umowy zawartej z właścicielem sieci,
- 6) elektroenergetyczne linie kablowe wraz ze złączami należy projektować w pasach technicznych o szerokości 1 m. W pasach technicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną nie wolno sadzić drzew, budować obiektów oraz składować materiałów. Teren powinien być stale dostępny dla służb eksploatacyjnych z możliwością dojazdu.
- 7) budowa elektroenergetycznych linii kablowych pod drogami jest dozwolona tylko w przypadkach ich skrzyżowań z tymi drogami.
- 8) elektroenergetyczne urządzenia liniowe należy przewidywać w pasach drogowych. Szerokość pasów technicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną w pasach drogowych winna umożliwiać usytuowanie ww. urządzeń w zgodności zobowiązującymi przepisami dotyczącymi budowy i eksploatacji dróg. Dopuszcza się budowę poza pasem drogowym przy zachowaniu pasa technicznego o szerokości min. 1 m dla linii kablowych SN i NN oraz złącz kablowych NN. W pasach technicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną nie wolno sadzić drzew, budować obiektów oraz składować materiałów.
- 9) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki przy ścianach stacji bez otworów drzwiowych, okiennych i wentylacyjnych.

Realizacja tych inwestycji powinna w zależności od potrzeb uwzględniać:

- strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie i użytkowaniu
- realizację inwestycji oraz prowadzenie prac remontowych i konserwacyjnych w oparciu o czyste i bezpieczne dla środowiska technologie,
- zastosowanie przy realizacji inwestycji nowoczesnych technologii,

6. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na terenie objętym planem z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej;
- 2) zabrania się lokalizowania na terenie objętym planem nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych;
- 3) zachowuje się istniejące napowietrzne linie telekomunikacyjne i ustala się obowiązek ich skablowania z chwilą przebudowy.
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejących urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych;
- 5) dopuszcza się instalację urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten stacji bazowych, przy zachowaniu następujących warunków:
  - a) nie przekraczania standardów ochrony środowiska przy lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie stacji telefonii komórkowej obsługiwanych przez różnych operatorów na jednej konstrukcji masztowej na istniejących lub projektowanych obiektach kubaturowych o wysokości nieprzekraczającej wysokości obiektu, w powiązaniu, z którymi są realizowane.

7. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek wyposażenia nieruchomości w urządzenia i miejsca umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów, zgodnie z wymaganiami określonymi w regulaminie utrzymania porządku i czystości w gminie;
- 2) wywożenie systemem zorganizowanym wszystkich odpadów z obszaru objętego planem na wyznaczone dla potrzeb gminy tereny składowania, przeróbki lub spalania śmieci zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZEŃ I UŻYTKOWANIA TERENU.**

1. Tereny objęte zmianą planu mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania ich zgodnego z planem.

2. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem:

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

**Rozdział 2.**  
**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**  
**dla wyszczególnionych funkcji terenu**

**§ 14.** Dla terenów oznaczonych symbolem RM/MP ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU:

TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ z FUNKCJĄ AGROTURYSTYKI

2. Dotyczy to terenów oznaczonych na rysunkach planu numerami:

- 1) Krężnica Jara IKJ-5 RM/MP.

3. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 1) ustala się powierzchnię działki zagrodowej - minimalnie 1 500 m<sup>2</sup>;

- 2) dopuszcza się wydzielenie oddzielnej działki pod funkcję agroturystyczną, przy czym działka ta powinna mieć zapewniony własny dostęp do drogi publicznej. Powierzchni tej działki nie normuje się.

#### 4. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

- 1) dotyczą budynków mieszkalnych wolnostojących, zabudowy pensjonatowej oraz zabudowy gospodarczej służącej produkcji rolnej
- 2) dopuszcza się doinwestowanie poszczególnych działek zagrodowych o brakujące elementy zagospodarowania (garaże, budynki gospodarcze),
- 3) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 9.
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) maksymalny - 0.4,
  - b) minimalny - 0.1.
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 40%,
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - minimalnie 20%,
- 7) maksymalna wysokość budynku:
  - a) mieszkalnego i pensjonatowego - 9,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne przy czym II kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w dachu),
  - b) maksymalna wysokość budynku garażowego, gospodarczego - 12,0 m (1 kondygnacja nadziemna),
- 8) ustala się stosowanie dachów wysokich o spadku do 45 ° i symetrycznym nachyleniu połaci

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

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

#### 6. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych poprzez system istniejących i projektowanych dróg, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 11,
- 2) obowiązują usługi terenów sieciami infrastruktury technicznej określone w § 12 niniejszej Uchwały.

#### 7. STAWKA PROCENTOWA.

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

**§ 15.** Dla terenów zabudowy jednorodzinnej oznaczonych symbolem MN ustala się:

##### 1. PRZEZNACZENIE TERENU:

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

2. Dotyczy to terenów oznaczonych na rysunkach planu numerami:

- 1) Krężnica Jara IKJ-4 MN.

##### 3. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - minimalnie 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej i 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej;

2) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,

#### 4. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej,
- 2) dopuszcza się doinwestowanie poszczególnych zabudowanych budynkiem mieszkalnym, istniejących działek budowlanych o budynki garażowe i gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego,
- 3) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 9,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) maksymalny - 0.6,
  - b) minimalny - 0.1,
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 30%,
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - minimalnie 30%,
- 7) maksymalna wysokość budynku:
  - a) mieszkalnego - 9,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne przy czym II kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w dachu),
  - b) maksymalna wysokość budynku garażowego, gospodarczego - 9,0 m (1 kondygnacja nadziemna),
- 8) ustala się stosowanie dachów wysokich o spadku do 45 ° i symetrycznym nachyleniu połaci.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację na terenie działek nieuciążliwych usług bytowych dla obsługi mieszkańców pod warunkiem, iż nie będą przekraczały 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Nie dotyczy to inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 2) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, ale wysokość budynku nie może wówczas przekroczyć 2 kondygnacji i 8,0 m.

#### 6. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych poprzez system istniejących i projektowanych dróg, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 11,
- 2) obowiązują zasady obsługi terenów sieciami infrastruktury technicznej określone w §12.

#### 7. STAWKA PROCENTOWA.

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

**§ 16.** Dla terenów oznaczonych symbolem Ukr ustala się:

##### 1. PRZEZNACZENIE TERENU:

TERENY USŁUG KULTU RELIGIJNEGO

2. Dotyczy to terenów oznaczonych na rysunkach planu numerami:

- 1) Krężnica Jara IKJ-2Ukr.

##### 3. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 1) nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej ze względu na specyfikę funkcji, która zawiera zarówno drobne obiekty jak kapliczki i krzyże, jak też obiekty wielkogabarytowe,
- 2) na terenach wyznaczonych dla potrzeb kultu religijnego mogą być realizowane obiekty o różnym przeznaczeniu, ale niezbędne dla realizacji funkcji podstawowej.

##### 4. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

- 1) zabudowa wolnostojąca z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi zgodnie z rodzajem prowadzonej działalności tj. obiekty sakralne, domy parafialne, obiekty gospodarcze, sale dydaktyczne, domy zakonne, domy pielgrzymy i inne służące realizacji funkcji podstawowej,
- 2) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z § 9 ust.1 pkt2 niniejszej uchwały,
- 3) ze względu na specyfikę i indywidualny charakter obiektów nie określa się maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy,
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do ustalenia indywidualnie dla każdego obiektu, przy czym program zagospodarowania uwzględniać musi urządzenie zieleni i zaplecze parkingowe,
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - minimalnie 15%,
- 6) maksymalne wysokości budynków:
  - a) obiekty sakralne jako projektowane indywidualnie stanowić powinny dominanty przestrzenne których wysokość wynika z analiz krajobrazowych i potrzeb liturgicznych,
  - b) mieszkalnych i katechetycznych - 9,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne przy czym przy czym II kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w dachu),
  - c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych - 9,0 m (1 kondygnacja nadziemna),
- 7) forma dachu dla obiektów sakralnych dowolna. Dla pozostałych obiektów ustala się stosowanie dachów wysokich o spadku do 45 ° i symetrycznym nachyleniu połaci.

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

- 1) zaleca się staranny sposób kształtowania zespołów kultu religijnego z uwzględnieniem zasad właściwych dla architektury monumentalnej zarówno w kształtowaniu samych budowli jak i ich otoczenia poprzez odpowiednie kształtowanie kompozycji zieleni, małej architektury oraz nawierzchni,
- 2) część frontowa działki, stanowiąca plac przed wejściowy do obiektu sakralnego, zagospodarowana ma być jako przestrzeń publiczna zintegrowana z przyległą przestrzenią ulicy lub placu poprzez zastosowanie spójnych rozwiązań architektonicznych.

#### 6. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych poprzez system istniejących i projektowanych dróg, zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) obowiązują usługi terenów sieciami infrastruktury technicznej określone w §12.

#### 7. STAWKA PROCENTOWA.

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

#### § 17. TERENY DRÓG :

##### 1. PRZEZNACZENIE TERENU:

drogi i urządzenia z nimi związane, wynikające z potrzeb technicznych, transportowych i innych funkcji drogi.

- 1) na terenach, o których mowa ust.1 ustala się przebieg ciągów komunikacyjnych oznaczonych:

- ciągi pieszo - jezdne oznaczone KXL,

- 2) Szerokość pasa drogowego przyjmuje się zgodnie z rysunkiem planu w skali 1:1000.

2. Dotyczy to terenów oznaczonych na rysunkach planu:

- 1) CIĄGI PIESZO - JEZDNE KXL: IKJ-3KXL.

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

## 1) dopuszcza się:

- a) przejście przez teren sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi obszaru,
- b) przebieg w pasie drogowym ścieżek rowerowych pod warunkiem spełnienia wymogów technicznych,
- c) realizację urządzeń komunikacyjnych związanych z eksploatacją dróg,
- d) wzbogacenie biologiczne w formie zadrzewień z uwzględnieniem warunków wynikających z potrzeb prowadzenia sieci uzbrojenia podziemnego.

Urządzenia i obiekty j.w. mogą być realizowane pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego.

## 2) wyklucza się:

- a) realizację zagospodarowania kubaturowego
- b) lokalizowanie ogrodzeń wewnątrz linii rozgraniczających dróg których parametry ustalone są na rysunku planu oraz w niniejszym paragrafie.

## 3) dla poszczególnych dróg określonych w ustępie 2 ustala się graniczne szerokości w liniach rozgraniczających:

## 1) ciąg pieszo - jezdny - min. szerokość 6,0 m.

Podaną szerokość w liniach rozgraniczających odnosić należy do lokalnych uwarunkowań terenowych i istniejącego zagospodarowania terenu oraz wielkości indywidualnie określonych na rysunkach planu, które uwzględniają istniejące zagospodarowanie terenu.

## 4) Ustalenia dotyczące minimalnych odległości linii zabudowy liczone od zewnętrznej krawędzi jezdni poszczególnych kategorii dróg (ulic) podano w §9.

Ustalone w pkt.4 odległości mogą być zmniejszone :

- a) na terenach zainwestowanych, w przypadku rozbudowy i przebudowy istniejących budynków, mogą być one sytuowane w odległości od krawędzi jezdni nie mniejszej niż linia zabudowy wyznaczona przez obiekty trwale i w dobrym stanie technicznym istniejące na sąsiednich działkach, jeżeli nie jest to sprzeczne z przepisami dotyczącymi dróg publicznych obowiązującymi w czasie wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę,
- b) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują przepisy szczególne tj. Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r.w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie oraz Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

## 4. STAWKA PROCENTOWA.

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

### **Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 18.** Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rejonu turystyczno - wypoczynkowego Krężnica Jara Gmina Niedzwica Duża zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Niedzwica Duża Nr XXXI/306/2002 z dnia 25 kwietnia 2002 r. (ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 62 z dnia 17 czerwca 2002r.).

**§ 19.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Niedzwica Duża.

**§ 20.** Uchwała obowiązuje po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

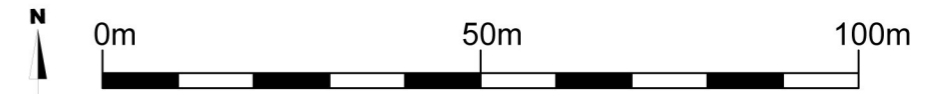
Przewodniczący Rady Gminy  
Niedzwica Duża

**Rafał Dziekanowski**



Załącznik nr 1.1.  
do uchwały nr XXXI/191/17  
Rady Gminy Niedrzwica Duża  
z dnia 30 maja 2017 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY NIEDRZWICA DUŻA  
REJON TURYSTYCZNO-WYPOCZYNKOWY W KRĘŻNICY JAREJ  
ZMIANY PLANU CZĘŚĆ I  
ZAŁĄCZNIK 1.1.**



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
REJONU TURYSTYCZNO - WYPOCZYNKOWEGO, GMINA NIEDRZWICA DUŻA  
UCHWAŁA NR XXXI/306/2002 Z DNIA 25.04.2002 r. skala 1:10 000



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY NIEDRZWICA DUŻA, UCHWAŁA NR XXV/180/13 Z DNIA 27.03.2013 r. skala 1:10 000



**OZNACZENIA:**

- GRANICA OPRACOWANIA
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
- POSTULOWANY PODZIAŁ TERENU
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ Z FUNKCJĄ AGROTURYSTYKI
- OBSZAR CZERNIEJOWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

**OZNACZENIA INFORMACYJNE:**

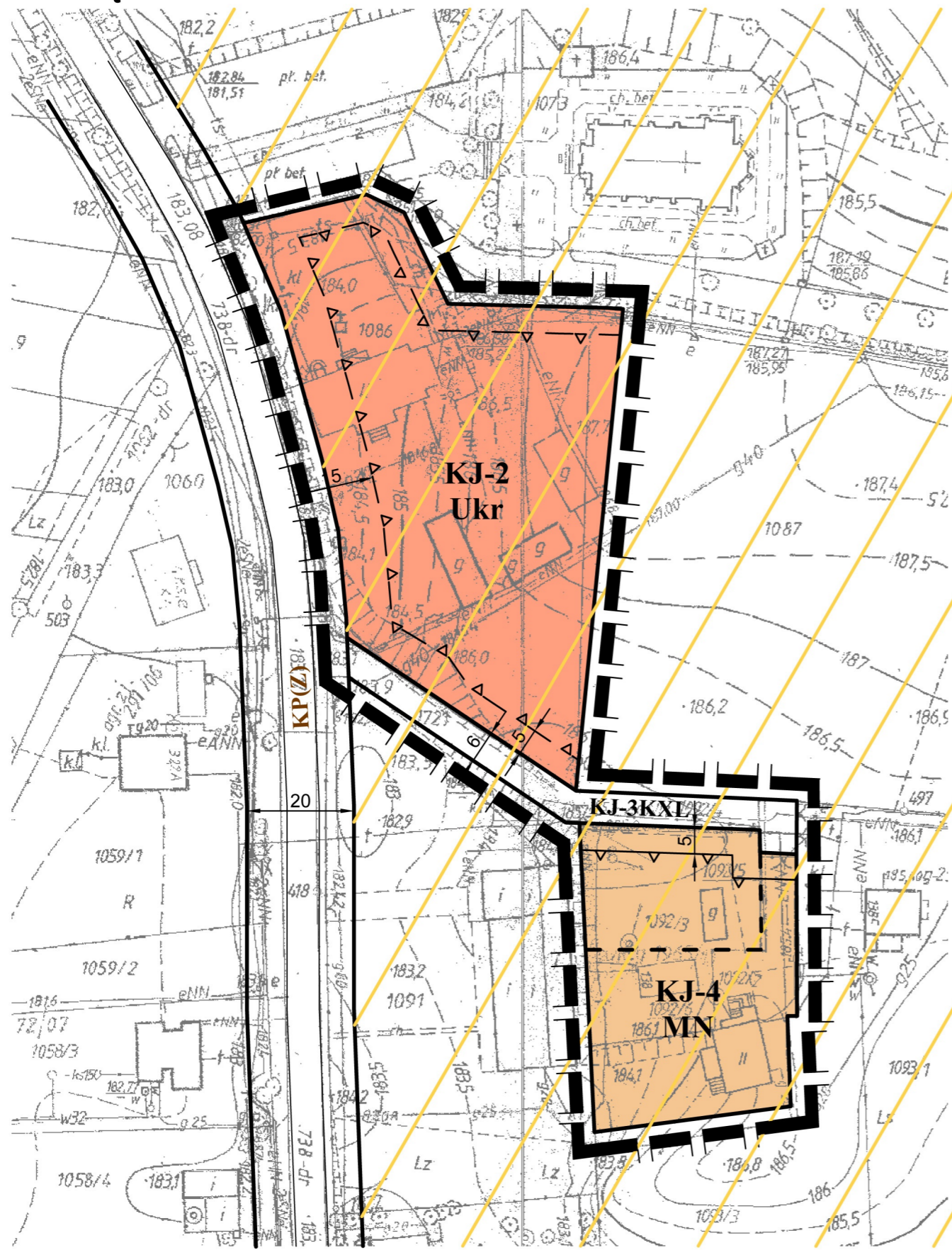
- DROGA LOKALNA - POWIATOWA
- EKOLOGICZNY SYSTEM OBSZARÓW CHRONIONYCH

ZMIANA PLANU ZATWIERDZONA  
UCHWAŁĄ NR XXXI/191/17  
Z DNIA 30 MAJA 2017  
RADY GMINY NIEDRZWICA DUŻA  
ZAŁĄCZNIK 1.1.

DANE	IMIĘ I NAZWISKO
Główny projektant:	mgr inż. arch. Elżbieta Maćkaj
Zespół autorski:	mgr inż. arch. Paweł Marcol Wrona mgr inż. arch. Bartosz Zultak mgr inż. Paweł Piżło mgr Patrycja Turek-Kwicińska mgr Michał Pyra
<b>EM</b> BIURO PROJEKTÓW URBANISTYKI I ARCHITEKTURY spółka z o.o. 20-004 Lublin ul. Narutowicza 14/5a tel./fax. (0-81) 534-40-30 NIEDRZWICA DUŻA Zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Niedrzwica Duża DATA : 2017	
INWESTOR	SKALA
URZĄD GMINY NIEDRZWICA DUŻA	1:1 000

Załącznik nr 1.2.  
do uchwały nr XXXI/191/17  
Rady Gminy Niedrzewica Duża  
z dnia 30 maja 2017 r.

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIEDRZWICA DUŻA REJON TURYSTYCZNO-WYPOCZYNKOWY W KRĘŻNICY JAREJ **ZMIANY PLANU CZĘŚĆ I** **ZAŁĄCZNIK 1.2.**

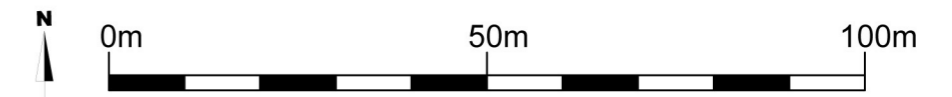


**OZNACZENIA:**

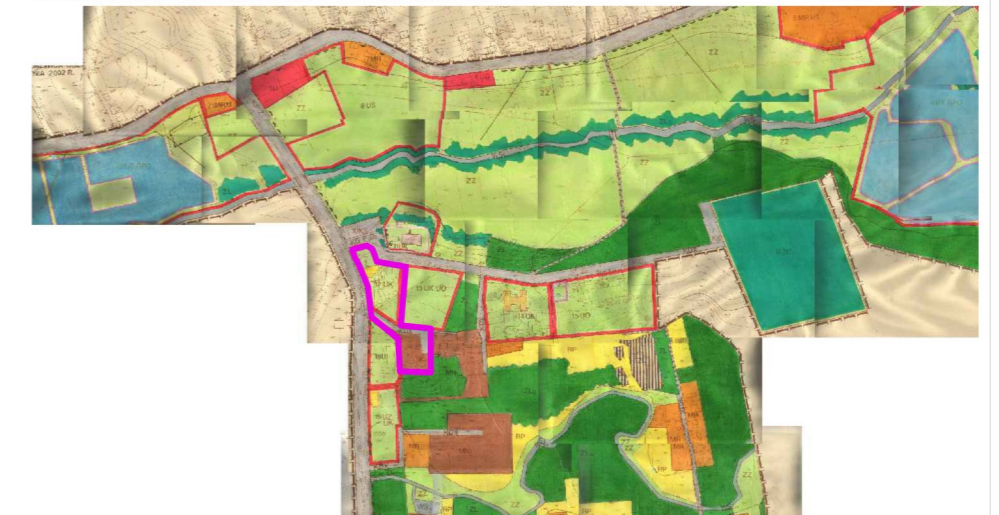
- GRANICA OPRACOWANIA
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
- POSTULOWANY PODZIAŁ TERENÓW
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TEREN USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
- OBSZAR CZERNIEJOWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- CIĄG PIESZO - JEZDNY

**OZNACZENIA INFORMACYJNE:**

- DROGA ZBIORCZA - POWIATOWA



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
REJONU TURYSTYCZNO - WYPOCZYNKOWEGO, GMINA NIEDRZWICA DUŻA  
UCHWAŁA NR XXXI/306/2002 Z DNIA 25.04.2002 r. skala 1:10 000



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY NIEDRZWICA DUŻA, UCHWAŁA NR XXV/180/13 Z DNIA 27.03.2013 r. skala 1:10 000



ZMIANA PLANU ZATWIERDZONA  
UCHWAŁĄ NR XXXI/191/17  
Z DNIA 30 MAJA 2017  
RADY GMINY NIEDRZWICA DUŻA  
**ZAŁĄCZNIK 1.2.**

<b>EM</b> BIURO PROJEKTÓW URBANISTYKI I ARCHITEKTURY spółka z o.o. 20-004 Lublin ul.Narutowicza 14/5a tel./fax. (0-81) 534-40-30  NIEDRZWICA DUŻA Zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przemysłowego gminy Niedrzewica Duża  DATA : 2017	DANE	IMIĘ I NAZWISKO
	Główny projektant:	mgr inż. arch. Elżbieta Mąciak
Zespół autorski:	mgr inż. arch. Paweł Marceł Wrona mgr inż. arch. Bartosz Żaluk mgr inż. Paweł Piłło mgr Patrycja Turek-Kwiecińska mgr Michał Pyra	
INWESTOR	SKALA	
URZĄD GMINY NIEDRZWICA DUŻA	1:1 000	

Załącznik nr 2  
do uchwały nr XXXI/191/17  
Rady Gminy Niedrzwica Duża  
z dnia 30 maja 2017 r.

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

W trakcie procedury formalno-prawnej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego j.w. miało miejsce jedno wyłożenie projektu do publicznego wglądu w dniach od 19 stycznia 2017 r. do 17 lutego 2017 r. Uwagi do planu przyjmowane były do 10 marca 2017 r. Dyskusja publiczna przewidziana była dnia 1 lutego 2017 r.. W terminie tym nie zgłosił się nikt zainteresowany wzięciem w niej udziału.

W wyznaczonym terminie wpłynęły 4 uwagi do opracowania. Dotyczyły one przede wszystkim nieścisłości w tekście planu oraz dostosowania zapisów do specyfiki działek objętych projektem. Uwagi te zostały w miarę możliwości uwzględnione lub wyjaśnione. 2 uwagi uwzględniono całkowicie (KJ01/I i KJ04/I), a dwie częściowo (KJ02/I i KJ03/I).

**1. Uwaga Nr KJ 02/I**

**KRĘŻNICA JARA (ustalenia tekstu planu)**

Do Urzędu Gminy Niedrzwica Duża wpłynęła w terminie uwaga dotycząca:

- 1) umożliwienia usytuowania budynków – w tym gospodarczych – bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy gdy szerokość frontu działki (przylegającego do drogi) jest mniejsza niż 18 m – §5 ust. 2 pkt 5,
- 2) w tekście planu podano ustalenia dla systemu, gdy tymczasem z rysunków planu nie wynika, aby jakiś teren leżał w obszarze ESOCH – §6 ust. 9,
- 3) kolizja założeń z §8 ust. 1 pkt 1 dotyczących realizacji ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami komunikacji z §9 ust. 1 pkt 4 tiret 3,
- 4) nieważność ustaleń nowych parametrów dla dróg publicznych które są poza obszarem planu,
- 5) §9 ust. 1 pkt 5 – dopuszczenie lokalizacji przy drogach publicznych tymczasowych ogrodzeń w granicach własności jest dyspozycją wykraczającą poza obszar opracowania planu,
- 6) w tekście planu określono minimalne odległości zabudowy dla dróg powiatowych poza terenami zabudowy i nie określono o jakie tereny chodzi, nie ma także definicji terenów zabudowanych.

Uwagę tą złożyła osoba prywatna.

Rozpatrując uwagę przyjęto następujące działania:

- 1) przeanalizowano zapisy planu i doprowadzono do większej jednoznaczności. Obniżono minimalną wielkość działki siedliskowej do wielkości zgodnej ze stanem istniejącym na terenie gminy,
- 2) ustalenia dla systemu ESOCH podano w tekście planu jako oznaczenie informacyjne ponieważ teren objęty planem przylega do terenów nim objętych,
- 3) doprecyzowano w tekście planu ustalenie dotyczące ogrodzeń,
- 4) ustalenia dotyczące dróg na terenach sąsiednich podano informacyjnie. Nie są one przedmiotem uchwalenia. Odległości zabudowy podano zgodnie z obowiązującym na terenach sąsiednich mpzp,
- 5) jak pkt 3.

**Z uwagi na powyższe uwaga została uwzględniona częściowo.**

## 2. Uwaga Nr KJ03/I

### **KREŻNICA JARA (dz. nr 1119/1 i 1118/1)**

Do Urzędu Gminy wpłynęła w terminie uwaga dotycząca następujących zagadnień:

- 1) obszar oznaczony symbolem I KJ-5RU – prośba o zmianę szerokości minimalnego frontu działki dla zabudowy wolnostojącej z 18 na 15 m. Obecny zapis uniemożliwia mi podział nieruchomości wzdłuż ślepej ściany istniejącego na działce 1119/1 budynku mieszkalnego na dwie części – co jest zamiarem właściciela,
- 2) §12 pkt 2 – znajdują się tu zapisy odnoszące się do terenu znajdującego się poza obszarem planu,
- 3) §12 pkt 3 – nie sprecyzowano o jakie wymogi ustawy o gospodarce nieruchomościami chodzi (ustawy się zmieniają),
- 4) w zasadach dotyczących systemów komunikacji §16 ust. 6 pkt 1 powołuje się na wskaźniki, których nie ma w tekście par 11,
- 5) §17 ust. 3 pkt 3 podano szerokość ciągu pieszo-jezdnego na minimum 5 m, co jest sprzeczne z rysunkiem planu, gdzie ta szerokość jest jednoznacznie określona na 6 m,
- 6) nigdzie w tekście planu nie jest określona linia zabudowy usługowej, która występuje na rysunku KJ-2UKv.

Uwagę tą złożyła osoba prywatna.

Rozpatrując uwagę przyjęto następujące działania:

- 1) przeanalizowano zapisy planu i doprowadzono do większej jednoznaczności. Obniżono minimalną szerokość działki siedliskowej do wielkości zgodnej ze stanem istniejącym na terenie gminy,
- 2) ustalenia dla systemu ESOCH podano jako oznaczenie informacyjne ponieważ teren objęty planem przylega do terenów nim objętych,
- 3) §12 pkt 3 odnosi się do terenów niezbędnych dla realizacji obiektów i sieci infrastruktury technicznej. Ustawa o gospodarce nieruchomościami reguluje możliwości działania w sprawach wykorzystywania gruntów dla potrzeb m.in. inwestycji celu publicznego. Dlatego przytoczono ją w tekście planu,
- 4) skorygowano wadliwy odnośnik w §16 ust. 6 pkt 1,
- 5) zlikwidowano rozbieżność między tekstem i rysunkiem planu. Ciąg pieszo-jezdny ma szerokość 6,0 m,
- 6) uwzględniono linię zabudowy usługowej w tekście planu.

**Z uwagi na powyższe uwaga została uwzględniona częściowo.**

Przewodniczący Rady Gminy Niedrzwica Duża

**Rafał Dziekanowski**

Załącznik nr 3  
do uchwały nr XXXI/191/17  
Rady Gminy Niedzwica Duża  
z dnia 30 maja 2017 r.

**w sprawie uchwalenia**  
**ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**REJONU TURYSTYCZNO – WYPOCZYNKOWY KREŻNICA JARA**  
**GINA NIEDRZWICA DUŻA część I**

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

Na podstawie art. 17 pkt 5 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 t.j.) o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, rozstrzyga się zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (budowa dróg gminnych sąsiadujących z obszarem opracowania oraz uzbrojenia), należących do zadań własnych gminy będą pochodzić z budżetu gminy.

Realizacja inwestycji prowadzona będzie sukcesywnie w miarę możliwości finansowych gminy, przy zachowaniu zasady uwzględniającej interes publiczny oraz rachunek ekonomiczny liczony wielkością poniesionych nakładów na jednego mieszkańca, korzystającego z realizowanej inwestycji infrastrukturalnej. Ponadto przy realizacji zadań przewiduje się współdziałanie z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie gminy w celu optymalizacji wydatków.

Przewodniczący Rady Gminy Niedzwica Duża

**Rafał Dziekanowski**