Elektronicznie podpisany przez:
Edyta Iwona Kopacz
dnia 16 maja 2025 r.

Uchwała Nr XVI/59/25
Rady Gminy Ułęż

z dnia 16 maja 2025 r.

w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ułęż dla obszarów położonych w Białkach Dolnych, Podlodowie, Sobieszynie, Ułężu i Podlodówce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz uchwały Nr LI/281/23 Rady Gminy Ułęż z dnia 29 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ułęż dla obszarów położonych w Białkach Dolnych, Podlodowie, Sobieszynie, Ułężu i Podlodówce, Rada Gminy Ułęż uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1

1. Stwierdza się, iż projekt zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ułęż dla obszarów położonych w Białkach Dolnych, Podlodowie, Sobieszynie, Ułężu i Podlodówce, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ułęż", zatwierdzonego uchwałą Nr XXIX/157/2000 Rady Gminy Ułęż z dnia 20 listopada 2000 r. ze zmianami wprowadzonymi późniejszymi uchwałami: uchwałą Nr VIII/49/2003 Rady Gminy Ułęż z dnia 24 czerwca 2003 r., uchwałą Nr XL/199/06 Rady Gminy Ułęż z dnia 28 czerwca 2006 r., uchwałą Nr XXVI/141/08 Rady Gminy Ułęż z dnia 8 grudnia 2008 r., uchwałą Nr XXVI/108/13 Rady Gminy Ułęż z dnia 31 stycznia 2013 r., uchwałą Nr VI/27/15 Rady Gminy Ułęż z dnia 21 maja 2015 r., uchwałą Nr X/40/15 Rady Gminy Ułęż z dnia 20 października 2015 r., uchwałą Nr XXI/108/16 Rady Gminy Ułęż z dnia 20 grudnia 2016 r., uchwałą Nr IV/19/19 Rady Gminy Ułęż z dnia 1 lutego 2019 r. oraz uchwałą Nr LXI/345/24 Rady Gminy Ułęż z dnia 15 marca 2024 r.

2. Uchwala się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ułęż przyjętego uchwałą Nr VIII/50/2003 Rady Gminy Ułęż z dnia 24 czerwca 2003 r. (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego z 2003 r. Nr 121, poz. 2841 - z późniejszymi zmianami) dla obszarów położonych w Białkach Dolnych, Podlodowie, Sobieszynie, Ułężu i Podlodówce, zwanego dalej planem.

§ 2

1. Plan stanowią:

1) ustalenia planu, będące treścią niniejszej uchwały;

2) część graficzna - rysunki planu w skali 1:1000 (załączniki nr 1-3) oraz w skali 1:2000 (załączniki nr 4-5), stanowiące ponumerowane załączniki od 1 do 5 do niniejszej uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - stanowiące załącznik nr 6 do niniejszej uchwały;

4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu - stanowiące załącznik nr 7 do niniejszej uchwały;

5) zbiór danych przestrzennych - dokument elektroniczny, stanowiący załącznik nr 8.

2. Ustalenia planu wyrażone są w postaci:

1) Przepisów ogólnych, zawartych w Rozdziale I;

2) Ogólnych zasad i warunków regulacji zagospodarowania obszarów, zawartych w Rozdziale II;

3) Zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, zawartych w Rozdziale III;

4) Ustaleń szczegółowych, zawartych w Rozdziale IV;

5) Przepisów końcowych, zawartych w Rozdziale V.

§ 3

1. Definicje pojęć użytych w niniejszym planie:

1) **plan gminy -** miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Ułęż przyjęty uchwałą Nr VIII/50/2003 Rady Gminy Ułęż z dnia 24 czerwca 2003 r. (ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego z 2003 r. Nr 121, poz. 2841 - z późniejszymi zmianami);

2) **plan** - należy przez to rozumieć ustalenia o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1 i 2 niniejszej uchwały;

3) **rysunek planu** - należy przez to rozumieć załączniki nr 1-5 do niniejszej uchwały, zawierające graficzny zapis planu w skalach 1:1000 oraz 1:2000;

4) **teren (teren planistyczny)** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;

5) **linia rozgraniczająca -** należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, wydzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach ich zagospodarowania;

6) **przeznaczenie -** należy przez to rozumieć funkcję ustaloną planem dla terenu planistycznego, oznaczoną symbolem literowym, której udział w zagospodarowaniu terenu, wraz ze wszystkimi obiektami budowlanymi o funkcji podstawowej, wynosi minimum 60% jego powierzchni;

7) **przeznaczenie uzupełniające -** należy przez to rozumieć przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie terenu, określone w ustaleniach szczegółowych, którego udział w zagospodarowaniu terenu wynosi mniej niż 40% jego powierzchni lub mniej niż 40% powierzchni całkowitej sytuowanych na nim budynków;

8) **nieprzekraczalna linia zabudowy -** wyrysowana na rysunku planu i określona ustaleniami szczegółowymi planu linia, poza którą zakazuje się sytuowania nowych budynków i rozbudowy istniejących i innych obiektów budowlanych; linia zabudowy nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych budynków i innych obiektów budowlanych: obiektów małej architektury, budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) **powierzchnia zabudowy** - powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:

a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,

b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,

c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany);

10) **uciążliwość** - zjawisko lub stan, dokuczliwy dla otoczenia lub utrudniający życie, a polegający na emitowaniu zanieczyszczeń: powietrza, wód, gruntu, a także emisji: nieprzyjemnych zapachów, hałasu, wibracji lub/i szkodliwego promieniowania, przekraczających wyznaczone przepisami odrębnymi standardy jakości środowiska;

11) **usługi nieuciążliwe** - rodzaj działalności, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami, który nie wykracza poza ramy uzyskanych pozwoleń i nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, a którego ewentualna uciążliwość ogranicza się do granicy działki, na której prowadzona jest dana działalność;

12) **usługi publiczne -** należy przez to rozumieć tereny wyznaczone na lokalizację obiektów użyteczności publicznej, obejmujących usługi oświaty i wychowania, kultury, zdrowia i opieki społecznej, kształcenia, rehabilitacji niepełnosprawnych, sportu i kultury fizycznej, administracji samorządowej, administracji rządowej, organizacji stowarzyszeń, obronności, porządku i bezpieczeństwa, ubezpieczeń, łączności publicznej, obiekty sakralne oraz inne cele publiczne określone w przepisach odrębnych;

13) **usługi związane z obsługą rolnictwa** - jako rodzaj działalności, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami związany z obsługą gospodarstw rolnych i produkcji rolnej, który nie wymaga uzyskania zgody na wyłączenie z użytkowania rolniczego gruntów na podstawie przepisów odrębnych;

14) **droga publiczna -** należy przez to rozumieć drogę ogólnodostępną, zaliczoną na podstawie przepisów odrębnych do jednej z kategorii dróg publicznych: powiatowa lub gminna, wydzieloną liniami rozgraniczającymi;

15) **dostęp do drogi publicznej** - dotyczy nieruchomości dopuszczonych niniejszym planem do zabudowy i rozumie się przez to zjazd - określony w przepisach ustawy o drogach publicznych lub w myśl przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej drogą wewnętrzną lub przez ustanowienie służebności drogowej z zastrzeżeniem, że droga ta winna spełniać wymagania przepisów odrębnych dotyczących parametrów;

16) **udział powierzchni terenu biologicznie czynnej -** zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

17) **udział powierzchni zabudowy -** zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

18) **zabudowa** - podstawowy element zagospodarowania terenu w formie budynku lub zespołu budynków, istniejących lub projektowanych, zlokalizowanych na terenie planistycznym lub działce;

19) **Ekologiczny System Obszarów Chronionych (ESOCh)** - jest to ciągła struktura przestrzenna w ramach Systemu Przyrodniczego Gminy (SPG), wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne przestrzenie zieleni, fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) i wybrane tereny zainwestowania gminnego o ograniczonej możliwości inwestycyjnej, a także zapewniająca ich powiązanie z odpowiednimi terenami poza gminnymi w celu zapewnienia w jej obrębie ekologicznych reguł ciągłości;

20) **drodze wewnętrznej -** należy przez to rozumieć drogę wewnętrzną w znaczeniu przepisów odrębnych, oznaczoną symbolem KR, nie zaliczoną do kategorii dróg publicznych, przeznaczoną do ruchu pojazdów, z dopuszczeniem ruchu pieszych i rowerów;

21) **stanowisko postojowe dla rowerów** - miejsce przeznaczone do długiego lub krótkiego pozostawienia roweru, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, w którym możliwe jest przymocowanie przynajmniej ramy lub jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem;

22) **infrastruktura techniczna -** to sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty (w tym instalacje odnawialnych źródeł energii), służące w szczególności do: obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, chłód, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;

23) **poziom terenu** - należy przez to rozumieć poziom projektowanego lub urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku, nie będącym wejściem wyłącznie do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych;

24) **zieleń izolacyjna -** należy przez to rozumieć wydzielony w granicach terenu o określonym przeznaczeniu, pas zieleni wysokiej i średniej złożony z drzew i krzewów, głównie zimozielonych, o zwartej strukturze i ukształtowane w taki sposób, aby minimalizować uciążliwości wynikające z zagospodarowania i przeznaczenia terenu o różnych sposobach zagospodarowania, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych, ciągów komunikacyjnych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących lub projektowanych przeszkód (np. obiektów infrastruktury technicznej itp.);

25) **przepisy odrębne** - przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

2. Pojęcia niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi lub zgodnie z ogólnie przyjętymi normami.

§ 4

1. Tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami literowymi odpowiadającymi kategoriom funkcji urbanistycznych określonych w planie oraz numerami porządkowymi rozpoczynającymi się od nr 1.

2. **1-12** (cyfry arabskie) - oznaczają numer porządkowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.

3. **IKO, ZN, RNR, U-P, L, WS, PE, U-P, KO, KR, KDD -** oznaczenia literowe terenów, określające ich podstawowe przeznaczenie, odpowiadające kategoriom funkcji urbanistycznych.

4. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:

1) granica terenu objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) wymiarowanie odległości w metrach;

5) symbole (oznaczenia cyfrowe i literowe) terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

6) obszary zieleni izolacyjnej;

7) granica systemu przyrodniczego gminy - Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (ESOCh);

8) stanowiska archeologiczne;

9) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne WN ze strefą ochronną;

10) obszar i granica Obszar Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”;

11) obszar natura 2000 „Dolny Wieprz”;

12) proponowany obszar ochronny Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 „Subniecka Warszawska”.

5. Umieszczone na rysunku planu oznaczenia graficzne i literowe, nie wymienione w ust. 4, w szczególności dotyczące terenów poza granicami planu, mają charakter informacyjny.

§ 5

1. Oznaczenia literowe dotyczące przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi użyte w niniejszym planie:

1) **IKO -** teren oczyszczalni ścieków;

2) **ZN -** teren zieleni naturalnej;

3) **RNR -** teren gruntów ornych oraz upraw;

4) **U-P** - teren usług lub produkcji;

5) **L** - teren lasu;

6) **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rzeki, cieki, rowy melioracyjne);

7) **PE** - teren produkcji energii;

8) **KO** - teren obsługi komunikacji;

9) **KR** - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

10) **KDD -** teren drogi dojazdowej.

Rozdział 2.
Ogólne ustalenia i zasady regulacji zagospodarowania obszarów

§ 6

1. Ustalenia dotyczące **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

1) obowiązuje zasada podporządkowania przekształceń funkcjonalno - przestrzennych w obrębie terenów planistycznych wymienionych w ustaleniach szczegółowych wartościom środowiska kulturowego i przyrodniczego;

2) obowiązują ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, określone w ustaleniach planu;

3) określa się zasady lokalizacji budynków oraz innych obiektów budowlanych poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy;

4) usytuowanie budynków w obrębie działki budowlanej wraz z zielenią i innymi elementami zagospodarowania w sposób zapewniający harmonijną całość z sąsiednim otoczeniem i nie powodujący dysharmonii z cechami estetycznymi istniejącej zabudowy i otaczającego krajobrazu;

5) nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniający dostępność budynków i terenów dla osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;

6) zmiany ukształtowania terenu, związane z realizacją inwestycji nie mogą powodować spływu wód na tereny sąsiednie; wprowadza się zasadę odprowadzania wód opadowych (nie powodując zanieczyszczenia wód powierzchniowych) - przez infiltrację do gruntu na działce własnej;

7) w zakresie zapewnienia dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami obowiązują wymagania zawarte w przepisach odrębnych;

8) na terenach objętych planem nie występują i nie są projektowane obiekty o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t.;

9) dopuszczenie w obszarze działki budowlanej lokalizacji oczek wodnych o powierzchni lustra wody maksymalnie 200 m^2;

10) na terenie objętym planem w Białkach Dolnych w obszarze oznaczonym symbolem 2KDD i 1RNR występuje zadanie inwestycyjne o znaczeniu ponadlokalnym - projektowana budowa linii elektroenergetycznej WN 110kV ze strefą ochronną, relacji: GPZ Ryki - GPZ Michów;

11) w przypadkach działek węższych niż 16 m oraz określonych w ustaleniach szczegółowych planu, dopuszcza się usytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką, z zachowaniem przepisów odrębnych;

12) na obszarze objętym zmianą planu obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m^2;

13) adaptację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów;

14) dopuszczenie w granicach planu zmiany przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, wynikających z uzasadnionych rozwiązań projektowych oraz rozbudowy lokalnych systemów uzbrojenia terenów, w tym sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, telekomunikacyjnej oraz elektroenergetycznej, łącznie ze stacjami transformatorowymi, a także wyznaczonymi i urządzonymi dojściami i dojazdami do działek;

15) w poszczególnych terenach dopuszcza się lokalizację, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem tych terenów oraz zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującymi, nie przedstawionych na rysunku planu obiektów i sieci infrastruktury wodnej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej i telekomunikacyjnej, służących bezpośrednio obsłudze tych terenów.

§ 7

1. Ustalenia dotyczące zasad **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:

1) Tereny objęte planem są położone:

a) w systemie przyrodniczym gminy - Ekologiczny System Obszarów Chronionych - tereny oznaczone symbolem: 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 1IKO, 2IKO, 1RNR, 2KDD, 1KDD, 2L, 4L, 5L, 7L, 8L, 9L 1WS, 2WS, 3WS, 4WS;

b) w proponowanym obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 215 - „Subniecka Warszawska" - wszystkie tereny z wyjątkiem terenów wskazanych w załączniku Nr 1 (tj. 1ZN, 1IKO, 1RNR, 1KDD, 2KDD);

c) w strefie stanowiska archeologicznego - tereny oznaczone symbolem 1IKO oraz 1RNR - ustalenia zawarte w § 8;

d) w obszarze Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza" - tereny oznaczone symbolem 1ZN, 1IKO, 2IKO, 1RNR, 3RNR, 1KDD, 2KDD, 1U-P, 8L, 9L, 10L, 11L, 12L oraz w części obszarów oznaczonych symbolem 1PE, 6U-P;

e) w obszarze Natura 2000 PLH 060051 „Dolny Wieprz" - tereny 1ZN, 1IKO, 1RNR, 1KDD, 2KDD;

f) w strefie ochronnej projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110kV - tereny oznaczone symbolem: 1RNR, 2KDD;

g) w obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego wodą 100-letnią (1%) - tereny wyłączone z zabudowy oznaczone symbolem 1ZN i 1RNR, a także teren dróg 1KDD i 2KDD.

2. Zagospodarowanie terenów objętych planem podporządkowuje się wymogom:

1) ochrony wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 215 - „Subniecka Warszawska", polegającej na zakazie lokalizowania przedsięwzięć negatywnie wpływających na ilość i jakość zasobów wodnych; zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;

2) ochrony Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza", obejmującego południową i północno-wschodnią część gminy - zgodnie z warunkami określonymi w Rozporządzeniu Nr 38 Wojewody Lubelskiego z dnia 16 lutego 2006 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza" (Dz. Urz. Woj. Lubel. z dnia 24 marca 2006 r. Nr 59, poz. 1151);

3) ochrony obszaru Natura 2000 PLH 060051 „Dolny Wieprz", położonego jednocześnie na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza". W obszarze Natura 2000 zabrania się podejmowania działań mogących w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000;

4) wynikającym z usytuowania w systemie przyrodniczym gminy - Ekologicznym Systemie Obszarów Chronionych, gdzie wprowadza się:

- zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej mogącej dysharmonizować krajobraz, w przypadku lokalizacji inwestycji celu publicznego, dysharmonizującej krajobraz należy stosować rozwiązania przeciwdziałające w postaci np. zieleni izolacyjnej, odpowiednich osłon elewacyjnych, zielonych dachów,

- zakaz składowania odpadów komunalnych, przemysłowych i energetycznych, lokalizacji wylewisk gnojowicy i nieczystości oraz grzebowisk zwierząt,

- zakaz tworzenia nasypów ziemnych, usytuowanych poprzecznie do osi korytarzy ekologicznych z dopuszczeniem realizacji nasypów ziemnych osłaniających obiekty i urządzenia zlokalizowane w obszarach oznaczonych symbolem 1IKO i 2IKO - tereny oczyszczalni ścieków oraz urządzeń wodno-kanalizacyjnych, a także umożliwiających realizację dróg dojazdowych do oczyszczalni, oznaczonych symbolami 1KDD i 2KDD,

- zakaz eksploatacji surowców mineralnych,

- nakaz poszerzania lub wykonywania przepustów w przecinających korytarz nasypach,

- zalecenie kształtowania pasmowych struktur przyrodniczych (zadrzewień),

- zalecenie restytucji użytków zielonych, kosztem gruntów ornych;

5) w obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego wodą 100-letnią (1%) - tereny wyłączone z zabudowy oznaczone symbolem 1ZN i 1RNR, a także teren dróg 1KDD i 2KDD zakazuje się gromadzenia nawozów naturalnych, środków chemicznych, ścieków, odpadów oraz ich przetwarzania, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyszczać wody;

6) obowiązuje zakaz prowadzenia działalności przekraczających standardy jakości środowiska poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, oddziaływanie powinno zamykać się na terenie działki budowlanej lub zespołu działek na których występują źródła emisji;

7) uciążliwości poszczególnych przedsięwzięć realizowanych zgodnie z ustaleniami planu, winny ograniczać się do terenów, do których inwestor posiada tytuł prawny; w przypadku lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) ochrony przed hałasem, uwzględniając dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym:

a) nakazuje się utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w wyznaczonych strefach technicznych od linii elektroenergetycznych, zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w § 18;

10) w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza ustala się utrzymanie dopuszczalnych poziomów substancji w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, a także nakaz stosowania zieleni izolacyjnej przy drogach publicznych, z zaleceniem stosowania gatunków roślin odpornych na emisję spalin samochodowych oraz na terenach działalności produkcyjnej ograniczających zanieczyszczenia atmosferyczne;

11) dopuszczenia przy prowadzeniu prac budowlanych wykorzystania i przekształcania elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji, w przypadku niemożności dotrzymania warunków - rekultywacja terenu zdegradowanego i kompensacja przyrodnicza - zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) ograniczenia w użytkowaniu terenów na całym obszarze objętym planem poprzez:

a) zachowanie części powierzchni niezainwestowanej jako powierzchni biologiczne czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w Rozdziale 4,

b) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do cieków i zbiorników wodnych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu,

c) zakazuje się nasadzania drzew na terenach przyległych do cieków w odległości mniejszej niż 3 m od linii brzegu,

d) zakazuje się lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w odległości mniejszej niż:

- 4 m od linii brzegowej koryta cieku wodnego,

- 10 m od linii brzegowej koryta rzeki;

e) nakaz ochrony i zachowania drożności systemu melioracyjnego, z możliwością jego przebudowy także w obszarach nie wydzielonych funkcjonalnie jako tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rzeki, cieki, zbiorniki, rowy melioracyjne) i oznaczonych symbolem WS w niniejszym planie;

13) dostosowania nasadzeń zieleni do warunków siedliskowych;

14) harmonijne wkomponowanie nowo realizowanych budynków w istniejący otaczający krajobraz oraz uwzględnienie kompozycji zieleni średniej lub wysokiej o charakterze krajobrazowym w zagospodarowaniu działek budowlanych;

15) prowadzenia działalności na terenach położonych w sąsiedztwie gruntów leśnych w sposób zapewniający ochronę tych gruntów, z zachowaniem minimalnych odległości określonych w przepisach odrębnych;

16) na terenach 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P, 1PE, sąsiadujących z terenami leśnymi, obowiązuje zachowanie minimalnej odległości 30,0 m od ściany lasu wszystkich obiektów elektrowni fotowoltaicznej, ze względu na niebezpieczeństwo wywrotu drzew;

17) prowadzenia gospodarki leśnej na terenach lasów w oparciu o plan urządzenia lasu lub uproszczony plan urządzenia lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Nie dopuszcza się lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

4. Nie dopuszcza się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym poważnych awarii przemysłowych w myśl ustawy o ochronie środowiska.

5. W planie nie uwzględnia się szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytu krajobrazowego, gdyż tego typu audyt dla województwa lubelskiego nie został dotychczas sporządzony.

6. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, który dla województwa lubelskiego nie został sporządzony.

§ 8

Ustalenia dotyczące zasad **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) na obszarze objętym planem nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków woj. lubelskiego a także dobra kultury współczesnej;

2) wskazuje się na rysunku planu - załącznik nr 1 (Białki Dolne) stanowiska archeologiczne nr AZP 70-77/15-4 na obszarze oznaczonym symbolem 1IKO oraz nr AZP 70-77/12-1 na obszarze oznaczonym symbolem 1RNR, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, niewpisane do rejestru zabytków, objęte planistyczną ochroną zabytków archeologicznych;

3) prowadzenie w obrębie stanowisk archeologicznych prac ziemnych, a także realizacja zamierzeń inwestycyjnych, którym towarzyszą prace ziemne oraz przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu wymagają zachowania procedur wynikających z przepisów odrębnych;

4) obowiązuje ochrona przypadkowo dokonanych odkryć zabytków i obiektów archeologicznych oraz znalezisk przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że mogą być zabytkami archeologicznymi, wstrzymanie robót w miejscu odkrycia, zabezpieczenie znaleziska i powiadomienie o odkryciu Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9

Ustalenia **dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie**, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1) na terenie objętym planem występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią wodą 100-letnią (1%) - oznaczone na załączniku nr 1 obejmujące tereny wyłączone z zabudowy oznaczone symbolem 1ZN i 1RNR a także teren dróg 1KDD i 2KDD - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 5 oraz w przepisach odrębnych;

2) na terenach objętych planem nie występują inne obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 10

Ustalenia dotyczące **minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych**:

1) na obszarze planu nie wyznacza się obszarów przewidzianych do obowiązkowego scalenia i podziału nieruchomości;

2) podział oraz łączenie działek zgodnie z zapisami w ustaleniach szczegółowych planu z uwzględnieniem pkt 3 i 4 niniejszego paragrafu;

3) w przypadku wydzielania nowych działek budowlanych należy zachować następujące zasady:

a) każda nowo wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej bezpośrednio, poprzez drogę wewnętrzną lub służebność,

b) kąt zawarty pomiędzy granicami nowo wydzielanej działki budowlanej dochodzącymi do drogi publicznej lub wewnętrznej, a granicą tej drogi powinien się mieścić w przedziale pomiędzy 70 a 90 stopni,

c) front nowo wydzielanych działek budowlanych musi mieć szerokość nie mniejszą niż:

- 20 m,

d) wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:

- 2000 m^2 w terenach o funkcji oznaczonej symbolami U, IKO,
- 5000 m^2 w terenach o funkcji oznaczonej symbolami P, PE,

e) podziały nieruchomości przyległych do pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) minimalne wielkości działek wymienione w pkt 3d nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów:

- pod wydzielenie dróg publicznych i wewnętrznego układu komunikacyjnego,
- pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- w celu powiększenia działek sąsiednich lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących,
- w celu uregulowania spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową.

§ 11

Ustalenia dotyczące **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) plan wskazuje jako tereny przestrzeni publicznych - ogólnodostępne, wymagające ukształtowania i aranżacji architektonicznej tereny przewidziane pod: poszerzenie dróg publicznych i ogólnodostępnych dróg wewnętrznych, dla których:

- obowiązuje dostosowanie sposobu i formy urządzenia przestrzeni publicznej oraz układu i rodzaju nasadzeń zieleni do zagospodarowania terenów otaczających oraz warunków fizjograficznych i krajobrazowych,
- aranżacja przestrzeni publicznej powinna uwzględniać uwarunkowania kompozycyjno-krajobrazowe otoczenia oraz (w oparciu o przepisy odrębne) zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;

2) dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych w terenach innych niż wymienione w pkt 1;

3) w planie nie wyznaczono obszaru przestrzeni publicznej, w znaczeniu przepisów odrębnych.

§ 12

Ustalenia dotyczące **sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**: do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

Rozdział 3.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13

1. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej w tym przewodów światłowodowych, nie związanych z obsługą terenów objętych planem w sposób, który nie wykluczy możliwości zagospodarowania tych terenów zgodnie z ustaleniami planu.

2. Przy zagospodarowaniu obszarów objętych planem należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej (w tym nie wskazanej na rysunkach planu), poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowania obiektów od tych sieci; w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania terenu.

§ 14

Ustalenia dotyczące obsługi **komunikacyjnej oraz miejsc parkingowych:**

1) podstawowy układ komunikacyjny stanowią:

- drogi publiczne (powiatowe i gminne): drogi dojazdowe oznaczone symbolem KDD w granicach planu oraz drogi zlokalizowane poza granicami planu, oznaczone informacyjnie na rysunku planu symbolami KDP(Z), KUZ/P, KDG(L),

- drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KR w granicach planu oraz drogi wewnętrzne ogólnodostępne poza granicami planu oznaczone informacyjnie na rysunku planu symbolem KDW;

2) dopuszcza się rozbudowę układu komunikacyjnego poprzez realizację dodatkowych, poza wyznaczonymi na rysunku planu, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych w obrębie terenów budowlanych;

3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w Rozdziale 4;

4) w obszarach objętych planem nie wyznacza się przebiegu dróg rowerowych. Realizacja dróg rowerowych z możliwością wykorzystania terenów przeznaczonych m.in. w niniejszej uchwale pod drogi;

5) **ustala się wskaźniki parkingowe** do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca parkingowe (postojowe) liczone z miejscami w garażach, dla potrzeb użytkowników, zgodnie z przeznaczeniem terenu w jego granicach:

a) dla nowo realizowanej zabudowy usługowej co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej z zastrz. lit. b,

b) co najmniej 2 miejsca dla nowo realizowanej zabudowy usługowej o powierzchni użytkowej mniejszej, niż 100 m^2,

c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni sprzedaży w budynkach handlowych, z koniecznością zapewnienia stanowisk parkingowych dla samochodów dostawczych,

d) 1 miejsce do parkowania na każde 5 miejsc konsumpcji w budynkach gastronomicznych,

e) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 70 m^2 powierzchni użytkowej w zabudowie usługowej związanej z produkcją rolną,

f) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej w budynkach produkcyjnych i co najmniej 1 miejsce do parkowania na 3 zatrudnionych,

g) 1 miejsce do parkowania na 2 zatrudnionych w elektrowniach fotowoltaicznych oraz oczyszczalniach ścieków (gminnej i przyosiedlowej),

h) 5 miejsc do parkowania na 50 widzów oraz 1 miejsce dla autokaru dla terenu sportu i rekreacji;

6) ustala się liczbę miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

a) co najmniej 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 1 budynek usługowy,

b) co najmniej 1 miejsce do parkowania na 6 pokoi gościnnych w budynkach stanowiących bazę noclegową,

c) co najmniej 1 miejsce do parkowania dla terenu sportu i rekreacji, gdy liczba stanowisk wynosi powyżej 6,

d) co najmniej 1 miejsce do parkowania - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15, 2 miejsca - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40, 3 miejsca - jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 41 dla terenu usług,

e) co najmniej 1 miejsce do parkowania na 200 m^2 powierzchni użytkowej w budynkach produkcyjnych;

7) na wydzielonych terenach usług turystyki należy zapewnić stanowiska postojowe dla rowerów w ilości 1 stanowisko postojowe na każde pełne 5 miejsc parkingowych dla samochodu;

8) realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej wymaga uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych - zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15

Ustalenia dotyczące **uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę**:

1) utrzymuje się istniejący system zaopatrzenia w wodę do celów socjalno-bytowych, technologicznych, gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej poprzez istniejące i projektowane przyłącza;

2) na terenach nie objętych siecią wodociągową dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych źródeł, do czasu realizacji nowych sieci umożliwiających docelowe wyposażenie wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania;

3) dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej, w tym umożliwiającą podłączenie dodatkowego źródła zasilania lub zmianę źródła zasilania danego wodociągu;

4) nowe przewody wodociągowe należy prowadzić z zachowaniem odległości i wymogów określonych w przepisach odrębnych;

5) dopuszcza się usytuowanie przewodów w liniach rozgraniczających dróg położonych w granicach obszaru objętego planem poza jezdnią istniejącą lub projektowaną, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

6) wymagane jest zapewnienie ochrony ujęć wody podziemnej poprzez przestrzeganie zakazów, nakazów i ograniczeń w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wody zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) przy zaopatrzeniu w wodę obszaru objętego planem, należy zapewnić możliwość korzystania z wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16

Ustalenia dotyczące **uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz wód opadowych**:

1) przyjmuje się system odprowadzania ścieków w oparciu o zbiorczą sieć kanalizacyjną;

2) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz w obszarach produkcyjnych przyzakładowe oczyszczalnie ścieków;

3) dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacyjnej oraz lokalizację obiektów i urządzeń odprowadzania ścieków w terenach przeznaczonych w planie pod drogi (publiczne i wewnętrzne) lub ich poszerzenia z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

4) do czasu realizacji zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się:

a) stosowanie szczelnych zbiorników wybieralnych - zbiorniki i wywóz ścieków muszą spełniać warunki określone w przepisach odrębnych,

b) indywidualne systemy oczyszczania ścieków przy korzystnych warunkach hydrogeologicznych i odpowiedniej wielkości działki oraz przy zachowaniu przepisów odrębnych;

5) obowiązuje zakaz zrzutu nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu;

6) odprowadzanie wód opadowych:

a) na tereny nieutwardzone stanowiące naturalny odbiornik wód opadowych,

b) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych muszą być oczyszczone przed wprowadzeniem do odbiornika, w tym z zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających (tj. osadnik zawiesin, separator ropopochodny), lokalizowanych w granicach odwadnianego terenu,

c) dopuszczenie retencjonowania wód odprowadzanych do gruntu,

d) zagospodarowanie wód opadowych nie może naruszać stanu wód na gruncie ze szkodą dla terenów sąsiednich.

§ 17

Ustalenia dotyczące **uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia zaopatrzenia w gaz**:

1) dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację sieci i urządzeń zaopatrzenia w gaz w tym także gazociągów wysokiego ciśnienia, z zachowaniem przepisów odrębnych;

2) wzdłuż nowo realizowanych gazociągów należy zachować strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej zaleca się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzeń z otwarciem od strony dróg;

4) ogrodzenia należy lokalizować w odległości co najmniej 0,5 m od gazociągu;

5) przy sytuowaniu gazociągów i urządzeń zaopatrzenia w gaz należy uwzględnić wskazaną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy;

6) dopuszcza się prowadzenie nowo projektowanych gazociągów w liniach rozgraniczających dróg objętych granicami planu, poza pasem jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) sieci gazowe należy prowadzić zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami określającymi warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe w tym konieczność uwzględnienia przepisów szczególnych regulujących warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie w zakresie lokalizacji obiektów terenowych w stosunku do sieci gazowej wysokiego ciśnienia.

§ 18

Ustalenia dotyczące **uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia elektroenergetyki**:

1) utrzymuje się istniejący system zaopatrzenia w energię elektryczną;

2) utrzymuje się istniejącą infrastrukturę elektroenergetyki oraz dopuszcza się jej remonty, modernizację, wymianę, odbudowę i przebudowę, w tym przebudowę linii napowietrznych na podziemne oraz zmianę przebiegu linii elektroenergetycznych;

3) dopuszcza się rozbudowę sieci i budowę nowych odcinków sieci elektroenergetycznej napowietrznej i kablowej bez względu na poziom napięcia z uwzględnieniem pkt. 9;

4) dopuszcza się budowę słupowych stacji transformatorowych w liniach napowietrznych SN;

5) dopuszcza się budowę wnętrzowych stacji transformatorowych w liniach podziemnych SN;

6) dopuszcza się lokalizację linii na wspólnej trasie;

7) w przypadku realizacji lub istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN wyznacza się pas techniczny - strefę ochronną o szerokości 15,0 m tj. 7,5 m od osi linii, w której wprowadza się do czasu przebudowy, likwidacji lub skablowania linii zakazy:

a) lokalizowania obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,

b) sadzenia drzew oraz roślinności wysokiej do 3 m,

c) lokalizowania budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw,

d) wprowadzać stref zagrożonych wybuchem;

8) wyznacza się na rysunku planu (zał. nr 1 - Białki Dolne) przebieg projektowanej linii elektroenergetycznej WN 110kV ze strefą ochronną 40 m (po 20 m od osi linii) relacji: GPZ Ryki - GPZ Michów - poprzez teren gruntów ornych i upraw oznaczony symbolem 1RNR oraz teren drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 2KDD:

8a) wyznacza się na rysunku planu (zał. nr 5 - Podlodówka) przebieg istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN z pasem technicznym - strefą ochronną o szerokości 15,0 m tj. 7,5 m od osi linii, poprzez tereny oznaczone symbolami: 1PE, 2RNR i 9L dla której obowiązują ustalenia określone w pkt 7;

9) dopuszcza się realizację budowy linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia oraz budowy stacji transformatorowych nie wskazanych na rysunku planu, o ile jest to niezbędne dla obsługi wyznaczonych w planie terenów produkcji energii z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 500kW (farmy fotowoltaiczne). Zaleca się realizację linii w wykonaniu kablowym zgodnie z obowiązującymi przepisami;

10) w przypadku skablowania lub zmiany przebiegu linii elektroenergetycznych dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i zagospodarowanie w terenach położonych w obrębie dotychczasowych stref ochronnych tych linii, zgodnie z przeznaczeniem terenu - na warunkach planu i przepisów odrębnych;

11) dopuszcza się prowadzenie sieci średniego i niskiego napięcia, a kablowych bez względu na poziom napięcia oraz oświetlenia ulicznego w terenach przeznaczonych w planie na drogi gminne oraz wewnętrzne lub ich poszerzenia oznaczone symbolem KDD oraz KR z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

12) w obrębie terenów przeznaczonych w planie na drogi gminne oraz wewnętrzne lub ich poszerzenia oznaczone symbolami KDD oraz KR dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących szaf z urządzeniami, aparaturą i osprzętem infrastruktury elektroenergetyki z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

13) dopuszcza się w terenach budowlanych innych niż przeznaczonych w niniejszym planie (z uwzględnieniem § 18 pkt 14) pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł, lokalizację urządzeń służących wytwarzaniu energii ze źródeł odnawialnych - paneli fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi;

14) dopuszczenie budowy urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o których mowa w § 18 pkt 13 w obszarze 2IKO winna być realizowana zgodnie z wydzieleniem wewnętrznym przedstawionym na rysunku planu (załącznik nr 2).

§ 19

Ustalenia dotyczące **uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia telekomunikacyjne**:

1) utrzymuje się dotychczasowy przebieg sieci telekomunikacyjnej oraz dotychczasową lokalizację urządzeń łączności;

2) dopuszcza się przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, w terenach przeznaczonych w planie na drogi gminne oznaczone symbolem KDD lub drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KR lub ich poszerzenia, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się budowę nowych linii telekomunikacyjnych (światłowodowych), także poza liniami rozgraniczającymi tych dróg, związanych z obsługą terenów objętych planem.

§ 20

Ustalenia dotyczące **zaopatrzenia w ciepło**:

1) bazowanie na indywidualnych i lokalnych systemach grzewczych, stanowiących podstawowe źródło zaopatrzenia w ciepło;

2) dopuszcza się grupowy system zaopatrzenia w ciepło z sieci ciepłowniczej;

3) dopuszcza się budowę sieci ciepłowniczej;

4) należy stosować rozwiązania wykorzystujące paliwa niskoemisyjne lub rozwiązania nieemisyjne.

§ 21

Ustalenia dotyczące **gromadzenia i usuwania odpadów**:

1) ustala się usuwanie odpadów w ramach gminnego systemu selektywnej zbiórki odpadów;

2) nie dopuszcza się gromadzenia odpadów w miejscach do tego niewyznaczonych i w sposób umożliwiający przenikanie składników odpadów do środowiska;

3) nie dopuszcza się składowania odpadów obcych, nie wytworzonych w wyniku własnej działalności z zastrzeżeniem pkt 4;

4) dopuszcza się składowanie niezanieczyszczonej gleby, odpadów żwiru lub skruszonych skał, odpadów materiałów i elementów budowlanych oraz infrastruktury drogowej, w celu podniesienia rzędnej terenu przy spełnieniu warunków wynikających z przepisów odrębnych;

5) zbiórka i wywóz odpadów zgodnie z zasadami przyjętymi w gminie odrębnymi uchwałami.

§ 22

Dla całego obszaru objętego zmianą planu **w zakresie ochrony przeciwpożarowej** obowiązuje:

1) zapewnienie pokrycia zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę;

2) wyprzedzająca lub równoległa w stosunku do nowego zainwestowania rozbudowa sieci wodociągowej dla zapewnienia odbiorcom wymaganych standardów w zakresie ilości i jakości wody, z uwzględnieniem ochrony przeciwpożarowej;

3) wyposażenie nowo projektowanych przewodów wodociągowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;

4) dopuszczenie budowy obiektów ochrony przeciwpożarowej;

5) do obiektów i terenów, do których wymagane jest doprowadzenie drogi pożarowej, drogi pożarowe muszą być doprowadzone na podstawie przepisów odrębnych z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

Rozdział 4.
Ustalenia szczegółowe terenów według rodzaju przeznaczenia

§ 23

BIAŁKI DOLNE

1. Wyznacza się **teren oczyszczalni ścieków** przedstawiony **na załączniku nr 1 (obręb Białki Dolne)** oznaczony symbolem **1IKO.**

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) **przeznaczenie terenu: teren oczyszczalni ścieków;**

2) **przeznaczenie uzupełniające:**

a) teren infrastruktury technicznej oraz teren obsługi komunikacji w tym teren parkingu, teren garażu, teren placu i teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) tereny zieleni urządzonej;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu oraz warunkami technicznymi,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - nie ustala się,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,7,

d) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2,

e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20%,

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - nie ustala się,

g) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- technicznej infrastruktury kanalizacyjnej w tym kanały i kolektory odprowadzające ścieki,

- obiektów, urządzeń i instalacji towarzyszących w tym elektroenergetyczne z biogazownią,

- obiektów administracyjnych, gospodarczych, socjalnych, magazynowych oraz inne obiekty związane z funkcjonowaniem gminnej oczyszczalni ścieków i biogazownią,

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

h) przy wschodniej, południowej i zachodniej granicy terenu **1IKO** (ekspozycja terenu od strony rzeki Wieprz) - wyznacza się pas zieleni izolacyjnej, osłonowej o szerokości 3 metrów, oznaczony graficznie na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej. Wysokość docelowa zieleni izolacyjnej - minimum 6 metrów. W pasie zieleni izolacyjnej dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz obsługę komunikacyjną;

4) w celu ochrony jakości wód przed zanieczyszczeniem w przypadku wystąpienia powodzi nakazuje się:

a) przy projektowaniu i realizacji inwestycji przyjąć rozwiązania techniczne, które zabezpieczą planowaną inwestycję przed zalaniem wodami powodziowymi oraz nie spowodują przedostania się zanieczyszczeń do środowiska wodnego,

b) wyniesienie elementów infrastruktury oczyszczalni oraz zastosowanie rozwiązań technicznych wydłużających drogę filtracji i zapewniających ochronę wód przed zanieczyszczeniem w przypadku wystąpienia powodzi;

5) zakazuje się magazynowania i składowania odpadów nie związanych z funkcjonowaniem oczyszczalni ścieków;

6) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków maksymalnie 8,5 m, z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy: infrastruktury technicznej oraz obiektów typu wież, silosów, zbiorników, masztów, kominów i innych budowli, jeśli jest to uzasadnione względami technologicznymi,

b) geometria dachów - dachy budynków spadziste o nachyleniu połaci dachowych 10-45° lub dachy płaskie oraz łukowe,

c) dopuszcza się usytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką, z zachowaniem przepisów odrębnych;

7) **obsługa komunikacyjna:** z gminnej drogi dojazdowej 1KDD poprzez wydzieloną drogę dojazdową 2KDD (z możliwością wydzielenia w jej obrębie miejsc parkingowych) jak również z drogi od strony północnej - dz. nr ewid. 563 oraz od strony wschodniej - dz. nr ewid. 1055 - poza granicami zmiany planu;

8) obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu 1IKO uwarunkowań wynikających z położenia:

- na terenie stanowiska archeologicznego nr AZP 70-77/15-4 - obowiązują ustalenia zawarte w § 8,

- w obszarze Natura 2000 PLH 060051 „Dolny Wieprz" - obowiązują ustalenia zawarte § 7 ust. 2 pkt 3,

- w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza" - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 2,

- w systemie przyrodniczym gminy w ramach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 4.

§ 24

BIAŁKI DOLNE

1. Wyznacza się **teren zieleni naturalnej** przedstawiony **na załączniku nr 1 (obręb Białki Dolne)** oznaczony symbolem **1ZN**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) **przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej**;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zakaz realizacji obiektów kubaturowych,

b) maksymalne zachowanie naturalnego charakteru terenu w tym istniejących zbiorowisk roślinnych, drzew i krzewów oraz jego ukształtowania,

3) w zagospodarowaniu terenu dopuszcza się:

a) drogi wewnętrzne, ścieżki rowerowe, ciągi spacerowe,

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

c) realizacja oczek i niewielkich zbiorników wodnych,

d) obiekty małej architektury związane z wypoczynkiem np. ławki, wiaty.

3. Wyznacza się **teren gruntów ornych oraz upraw** przedstawiony **na załączniku nr 1 (obręb Białki Dolne)** oznaczony symbolem **1RNR**.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 3 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) **przeznaczenie terenu: teren gruntów ornych oraz upraw**;

2) zasady zagospodarowania terenu: tereny rolnicze bez prawa zabudowy, nakaz utrzymania funkcji rolniczej;

3) w zagospodarowaniu terenu dopuszcza się:

a) obsługę komunikacyjną,

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

c) realizacja oczek i niewielkich zbiorników wodnych.

5. Wyznacza się tereny **dróg dojazdowych** przedstawione **na załączniku nr 1 (obręb Białki Dolne)** oznaczone symbolami **1KDD** i **2KDD**.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 5 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

1) **przeznaczenie terenu:** teren dróg dojazdowych;

2) zasady zagospodarowania terenu: drogi w kategorii gminnej o szerokości 6 m - droga 1KDD oraz o szerokości 12,0 m - droga 2KDD, zgodnie z załącznikiem graficznym;

3) w zagospodarowaniu terenów dopuszcza się realizację:

a) parkingów, chodników, ścieżek rowerowych, terenów zieleni,

b) infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzenia oraz przyłącza do obiektów budowlanych,

c) zakazuje się lokalizacji w pasie drogowym obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z potrzebami ruchu drogowego, za wyjątkiem wymienionych w lit. a i b.

7. Obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolami 1ZN, 1RNR, 1KDD i 2KDD uwarunkowań wynikających z położenia w:

- obszarze Natura 2000 PLH 060051 „Dolny Wieprz” - obowiązują ustalenia zawarte § 7 ust. 2 pkt 3,

- w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza” - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 2,

- systemie przyrodniczym gminy w ramach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 4,

- strefie ochronnej projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110kV - tereny oznaczone symbolem: 1RNR, 2KDD - obowiązują ustalenia zawarte w § 18,

- terenie oznaczonym symbolem 1RNR - stanowiska archeologicznego nr AZP 70-77/12-1 - obowiązują ustalenia zawarte w § 8,

- obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego wodą 100-letnią (1%) - dotyczy terenów wyłączonych z zabudowy oznaczonych symbolami 1ZN i 1RNR a także teren dróg 1KDD i 2KDD - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 5.

§ 25

PODLODÓW

1. Wyznacza się **teren oczyszczalni ścieków**, przedstawiony **na załączniku nr 2 (obręb Podlodów)** oznaczony symbolem **2IKO.**

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) **przeznaczenie terenu: teren oczyszczalni ścieków**;

2) **przeznaczenie uzupełniające**:

a) teren infrastruktury technicznej oraz teren obsługi komunikacji w tym teren parkingu, teren garażu, teren placu i teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) tereny zieleni urządzonej;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) teren przeznacza się pod oczyszczalnię ścieków wraz z infrastrukturą wodno-ściekową, obsługującą teren okolicznej zabudowy mieszkaniowej związanej z obsługą rolnictwa i akwakultury (dawny PGR),

b) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem zmiany planu od strony dróg zlokalizowanych poza granicą planu, oznaczonych informacyjnie symbolami: KDP(Z) i KDG- w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej teren 2IKO,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - nie ustala się,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,8,

e) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2,

f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 15%,

g) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 55%,

h) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- obiektów, urządzeń i instalacji towarzyszących w tym urządzenia elektroenergetyczne z uwzględnieniem lokalizacji urządzeń służących wytwarzaniu energii ze źródeł odnawialnych o których mowa w § 18 pkt 13 w obszarze wydzielenia wewnętrznego przedstawionego na rysunku planu,

- obiektów administracyjne, gospodarcze, socjalne, magazynowe oraz inne obiekty związane z funkcjonowaniem oczyszczalni ścieków,

- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym technicznej infrastruktury wodno-kanalizacyjnej,

i) w celu zminimalizowania ryzyka obniżenia walorów widokowo-przestrzennych na otoczenie (przy alei dojazdowej do zabytkowego zespołu dworsko-parkowego oraz od strony terenów otwartych - tereny rolne i stawy hodowlane) - wyznacza się obszar zieleni izolacyjnej o szerokości 3 m, osłonowej, oznaczony graficznie na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej. Wysokość docelowa zieleni izolacyjnej - minimum 6 metrów. W pasie zieleni izolacyjnej dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz obsługę komunikacyjną;

4) zakazuje się magazynowania i składowania odpadów nie związanych z funkcjonowaniem oczyszczalni ścieków oraz infrastruktury wodno-ściekowej;

5) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków maksymalnie 8,0 m, z zastrzeżeniem, iż wysokość ta dotyczy także: infrastruktury technicznej oraz obiektów typu, zbiorniki i inne budowle niezbędne do funkcjonowania oczyszczalni ścieków,

b) geometria dachów - dachy budynków spadziste o nachyleniu połaci dachowych 10-45° lub dachy płaskie,

c) dopuszcza się usytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką, z zachowaniem przepisów odrębnych;

6) **obsługa komunikacyjna:** z drogi powiatowej zbiorczej KDP(Z) oraz z drogi gminnej KDG - zlokalizowanej poza planem;

7) obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu 2IKO uwarunkowań wynikających z położenia w:

- proponowanym obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 215 - „Subniecka Warszawska” - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1,

- Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza” - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 2,

- systemie przyrodniczym gminy w ramach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 4.

§ 26

SOBIESZYN

1. Wyznacza się **teren usług lub produkcji** przedstawiony **na załączniku nr 3 (obręb Sobieszyn)** oznaczony symbolem **1U-P.**

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) **przeznaczenie terenu:**

a) **teren usług** z wykluczeniem terenu handlu wielkopowierzchniowego,

b) **teren produkcji** z wykluczeniem terenu elektrowni wiatrowej;

2) **przeznaczenie uzupełniające**:

- teren obsługi komunikacji (teren parkingu, teren placu) z wykluczeniem terenu obsługi podróżnych,

- teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

- tereny zieleni urządzonej.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki zagospodarowania:

a) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01, do 1,0,

b) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,

e) przy północnej i wschodniej granicy terenu **1U-P** (od strony ściany lasu - poza granicami planu) - wyznacza się pas zieleni izolacyjnej, osłonowej w postaci krzewów o szerokości 3 metrów (jako strefy buforowej) oznaczony graficznie na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej. Wysokości docelowej zieleni izolacyjnej - nie określa się. W pasie zieleni izolacyjnej dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz obsługę komunikacyjną;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy: - infrastruktury technicznej oraz obiektów typu wież, silosów, masztów, kominów i innych budowli, jeśli jest to uzasadnione względami technologicznymi,

b) geometria dachu: - kształt dachów: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, łukowe, - kąt nachylenia połaci dachowych do 45°, bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,

c) gabaryty budynków: dowolne;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- 20,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej, zlokalizowanej poza granicami planu, oznaczonej informacyjnie na rysunku planu symbolem: KDP(Z) - droga powiatowa klasy Z,

- 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, zlokalizowanej poza granicami planu, oznaczonej informacyjnie na rysunku planu symbolem: KDW,

- 30,0 m od północnej i wschodniej linii rozgraniczającej teren z uwagi na sąsiedztwo lasu;

4) w ramach przeznaczeń terenów o których mowa w ust. 2 dopuszcza się realizację:

- zakładów produkcyjnych z zapleczem technicznym, w szczególności zakłady produkcji części motoryzacyjnych, materiałów budowlanych, przerobu surowców wtórnych, produkcji drzewnej, przetwórstwa rolno-spożywczego i inne spełniające warunki ustalone w planie,

- baz, składów, magazynów, w szczególności centrum spedycyjno-logistyczne, bazy transportowe, magazyny i hurtownie dla obsługi jednostek produkcyjnych oraz handlowych i inne,

- zakładów rzemieślniczych świadczących usługi m. in. związane z obsługą komunikacji - stacje diagnostyczne, zakłady naprawy samochodów, zakłady obsługi rolnictwa,

- usług w tym, administracja, ośrodki badawcze, łączność i telekomunikacja, usługi publiczne, gastronomia, handel detaliczny i hurtowy z wykluczeniem handlu wielkopowierzchniowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 oraz inne usługi spełniające warunki ustalone w planie,

- obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, związanych z obsługą terenu planistycznego, oraz terenów sąsiednich,

5) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w § 14;

6) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem III niniejszej uchwały;

7) część południowa terenu 1U-P wydzielona na rysunku planu (załącznik nr 3) objęta jest w zasięgu urządzeń melioracyjnych (drenaże) ujętych w ewidencji urządzeń melioracji wodnych gruntów zmeliorowanych. Likwidacja tych urządzeń i wyłączenie z ewidencji urządzeń melioracji wodnych - zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów uwarunkowań wynikających z położenia:

- w proponowanym obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 215 - „Subniecka Warszawska" - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1,

- w obszarze Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza" - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 2,

- w sąsiedztwie lasów - w projektowaniu zagospodarowania (w tym w projektowaniu nowej zabudowy) należy uwzględniać minimalizowanie jego negatywnego wpływu na sąsiednie grunty leśne;

9) **obsługa komunikacyjna** terenu: z drogi wewnętrznej poza granicą planu, oznaczonej informacyjnie na rysunku planu symbolem KDW oraz z drogi powiatowej klasy zbiorczej poza granicą planu, oznaczonej informacyjnie na rysunku planu symbolem KUZ/P.

4. Wyznacza się **teren lasu** przedstawiony **na załączniku nr 3 (obręb Sobieszyn)** oznaczony symbolem **1L**.

5. Dla terenu wymienionego w ust. 4 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) **przeznaczenie terenu:** teren lasu;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zagospodarowanie oraz dopuszczenie zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, regulujących prowadzenie gospodarki leśnej,

b) obsługa komunikacyjna terenu - poza granicami planu.

§ 27

UŁĘŻ

1. Wyznacza się **tereny usług lub produkcji** przedstawione **na załączniku nr 4 (obręb Ułęż)** oznaczony symbolami **2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P.**

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) **przeznaczenie terenu:**

a) **tereny usług** z wykluczeniem handlu wielkopowierzchniowego,

b) **tereny produkcji** z wykluczeniem elektrowni wiatrowych,

2) **przeznaczenie uzupełniające:**

- teren obsługi komunikacji (teren parkingu, teren placu) z wykluczeniem terenu obsługi podróżnych,

- teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

- teren infrastruktury technicznej z wykluczeniem terenu gospodarowania odpadami,

- tereny zieleni urządzonej.

3. **Zasady zagospodarowania terenu:**

1) wskaźniki zagospodarowania:

a) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,0001 do 0,8,

b) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,

e) w ramach przeznaczeń terenów o których mowa w ust. 2 dopuszcza się:

- zakłady produkcyjne z zapleczem technicznym, w szczególności zakłady produkcji części motoryzacyjnych, materiałów budowlanych, przerobu surowców wtórnych, produkcji drzewnej, przetwórstwa rolno-spożywczego i inne spełniające warunki ustalone w planie,

- obiekty i urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 500 kW w granicach strefy ochronnej oznaczonej na rysunku planu, przy uwzględnieniu ustaleń określonych w ust. 3 pkt 2,

- bazy, składy, magazyny, w szczególności centrum spedycyjno-logistyczne, bazy transportowe, magazyny i hurtownie dla obsługi jednostek produkcyjnych, handlowych oraz stacje paliw,

- zakłady rzemieślnicze m. in. związane z obsługą komunikacji: stacje diagnostyczne, zakłady naprawy samochodów, zakłady obsługi rolnictwa,

- usługi w tym, administracja, ośrodki badawcze, łączność i telekomunikacja, usługi publiczne, gastronomia, handel detaliczny i hurtowy z wyłączeniem handlu wielkopowierzchniowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, usługi sportu wykorzystujące istniejącą infrastrukturę lotniskową do celów sportowo-szkoleniowych (np. tor wyścigów motoryzacyjnych), usługi turystyki w wydzielonej strefie usług turystyki T w ramach obszaru 3U-P oraz inne usługi spełniające warunki ustalone w planie,

- tereny służące organizacji imprez masowych - przy zapewnieniu ogólnodostępności terenu, w tym dostępności osób ze szczególnymi potrzebami oraz czasowych miejsc postojowych podczas organizacji imprez masowych oraz wyposażenia w obiekty i urządzenia gwarantujące bezpieczeństwo użytkowników,

- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, związanej z obsługą terenu planistycznego, oraz terenów sąsiednich,

f) w południowej i zachodniej części obszaru oznaczonego symbolem **3U-P** wyznacza się **strefę usług turystyki T** jako wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej, w ramach której dopuszcza się lokalizację usług turystyki z bazą noclegową (w tym hotele, pensjonaty), urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne (terenowe i kubaturowe),

g) na terenach oznaczonych symbolami 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P od strony ściany lasu tj. od terenów 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L - wyznacza się pas zieleni izolacyjnej, osłonowej w postaci krzewów o szerokości 3 metrów (jako strefy buforowej), oznaczony graficznie na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej. Wysokości docelowej zieleni izolacyjnej - nie określa się. W pasie zieleni izolacyjnej dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz obsługę komunikacyjną,

h) na terenie oznaczonym symbolem 3U-P w przypadku realizacji usług turystyki w strefie usług turystyki T - wyznacza się pas zieleni izolacyjnej, osłonowej o szerokości 3 metrów, oznaczony graficznie na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej. Wysokość docelowa zieleni izolacyjnej - minimum 6 metrów. W pasie zieleni izolacyjnej dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz obsługę komunikacyjną. W przypadku realizacji w strefie usług turystyki innych przeznaczeń podstawowych niż usługi turystyki, związanych np. z produkcją w tym obiektów i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł - realizacja pasa zieleni izolacyjnej nie jest wymagana;

2) na terenach oznaczonych symbolami 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P ustala się, oznaczone na rysunku planu, granice obszarów, które mogą zostać przeznaczone pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW (farmy fotowoltaiczne) wraz z granicą ich strefy ochronnej, związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko:

a) w granicach obszaru i strefy, o których mowa w pkt 2 obowiązuje:

- maksymalna wysokość paneli fotowoltaicznych na budynkach - 3 m, licząc od pokrycia dachu,

- maksymalna wysokość instalacji wolnostojącej - 7 m,

b) zakaz realizacji urządzeń i instalacji fotowoltaicznych poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

c) obowiązek zagospodarowania elektrowni słonecznych w sposób nie powodujący przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza granice terenu do którego użytkownik posiada tytuł prawny, w tym granic strefy,

d) dopuszczenie realizacji magazynów energii oraz stacji elektroenergetycznych nN/SN i SN/WN,

e) w przypadku lokalizacji infrastruktury odnawialnych źródeł energii w części do tego wyznaczonej strefy z jednoczesnym zachowaniem usług sportu wykorzystujących infrastrukturę lotniskową (np. tor wyścigów motoryzacyjnych), w jego sąsiedztwie, instalacje fotowoltaiczne powinny być tak ustawione, aby słońce padające na nie, odbijając się nie zakłócało wykorzystania tej infrastruktury. Należy stosować powłoki antyrefleksyjne oraz inne rozwiązania i materiały ograniczający negatywny wpływu na funkcjonowanie toru, w szczególności oślepiania kierowców;

3) **zasady kształtowania zabudowy**:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 14,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy: - infrastruktury technicznej oraz obiektów typu wież, silosów, masztów, kominów i innych budowli, jeśli jest to uzasadnione względami technologicznymi,

b) geometria dachu: - kształt dachów: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, łukowe, - kąt nachylenia połaci dachowych do 45°, bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,

c) gabaryty budynków: dowolne;

4) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:

- 8,0 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR,

- od granicy lasu - zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem wymogów przeciwpożarowych;

5) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §14;

6) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem III niniejszej uchwały;

7) obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów uwarunkowań wynikających z położenia:

- w proponowanym obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 215 - „Subniecka Warszawska” - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1,

- w systemie przyrodniczym gminy w ramach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (nieznaczny zasięg ESOCh w północnej części terenu 2U-P) - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 4,

- w sąsiedztwie lasów - w projektowaniu zagospodarowania (w tym w projektowaniu nowej zabudowy) należy uwzględniać minimalizowanie jego negatywnego wpływu na sąsiednie grunty leśne z uwzględnieniem § 7 ust. 2 pkt 16;

8) **obsługę komunikacyjną** terenów oznaczonych symbolami: 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P z drogi powiatowej klasy zbiorczej poza planem oznaczonej informacyjnie na rysunku planu symbolem KDP(Z) poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR.

4. Wyznacza się **tereny komunikacji drogowej wewnętrznej** przedstawione **na załączniku nr 4 (obręb Ułęż)** oznaczone symbolami **1KR**, **2KR**, **3KR**, **4KR, 5KR**.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 4 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

1) **przeznaczenie terenu**: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) szerokość linii regulacyjnych:

a) 12,0 m - tereny oznaczone symbolami 1KR, 2KR, 3KR,

b) 4,0 m - teren oznaczony symbolem 4KR,

c) 6,5 m - teren oznaczony symbolem 5KR;

3) w zagospodarowaniu terenów:

a) dopuszcza się realizację parkingów, chodników, ścieżek rowerowych, terenów zieleni,

b) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzenia oraz przyłącza do obiektów budowlanych,

c) zakazuje się lokalizacji w pasie drogowym obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z potrzebami ruchu drogowego, za wyjątkiem wymienionych w lit. a i b.

4) Obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR uwarunkowań wynikających z położenia w proponowanym obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 215 - „Subniecka Warszawska” - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1.

§ 28

UŁĘŻ

1. Wyznacza się **tereny lasu** przedstawione **na załączniku nr 4 (obręb Ułęż)** oznaczone symbolami **2L, 3L, 4L, 5L, 6L** i **7L.**

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) **przeznaczenie terenu:** tereny lasu;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zagospodarowanie oraz dopuszczenie zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, regulujących prowadzenie gospodarki leśnej,

b) obsługa komunikacyjna terenów z drogi powiatowej poza granicami planu, oznaczonej informacyjnie symbolem KDP(Z) oraz terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KR i 2KR.

3. Wyznacza się **tereny zieleni naturalnej** przedstawione **na załączniku nr 4 (obręb Ułęż)** oznaczone symbolami **2ZN**, **3ZN**, **4ZN**, **5ZN, 6ZN i 7ZN**.

4. Dla terenów wymienionych w ust. 3 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) **przeznaczenie podstawowe**: teren zieleni naturalnej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zakaz realizacji obiektów kubaturowych,

b) maksymalne zachowanie naturalnego charakteru terenu w tym istniejących zbiorowisk roślinnych, drzew i krzewów oraz jego ukształtowania;

3) w zagospodarowaniu terenu dopuszcza się:

a) drogi wewnętrzne, ścieżki rowerowe, ciągi spacerowe,

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

c) realizację oczek i niewielkich zbiorników wodnych,

d) obiekty małej architektury związane z wypoczynkiem np. ławki, wiaty;

3) na terenach 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN i 7ZN znajdują się urządzenia melioracji (rowy melioracyjne) lub są położone w ich zasięgu, w związku z powyższym:

a) realizacja ogrodzeń w odległości minimum 1,5 m od linii brzegowej rowu melioracyjnego,

b) prowadzenie robót na obszarach zmeliorowanych lub korekta przebiegu rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych śródlądowych,** przedstawione **na załączniku nr 4 (obręb Ułęż)** oznaczone symbolami **1WS**, **2WS**, **3WS, 4WS**.

6. Dla terenów wymienionych w ust. 5 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) **przeznaczenie terenu** - teren wód powierzchniowych;

2) **przeznaczenie uzupełniające:**

a) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) tereny infrastruktury technicznej;

3) **Zasady zagospodarowania terenu:**

a) dopuszczenie realizacji cieków, zbiorników, rowów, melioracji i urządzeń przeciwpowodziowych;

b) ochrona i zachowanie drożności systemu melioracyjnego, z możliwością jego przebudowy,

c) dopuszczenie wykorzystania zbiorników jako obiektów gospodarki rybackiej.

7. Obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolami: 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 1WS, 2WS, 3WS, 4WS uwarunkowań wynikających z położenia w:

- proponowanym obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 215 - „Subniecka warszawska” - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1,

- systemie przyrodniczym gminy w ramach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (tereny 2L, 3L, 5L, 6L, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 1WS, 2WS, 3WS, 4WS) - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 4.

§ 29

PODLODÓWKA

1. Wyznacza się **teren usług lub produkcji** przedstawiony **na załączniku nr 5 (obręb Podlodówka)** oznaczony symbolem **6U-P.**

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) **przeznaczenie terenu:**

a) **tereny usług** z wykluczeniem handlu wielkopowierzchniowego,

b) **tereny produkcji** z wykluczeniem elektrowni wiatrowych,

2) **przeznaczenie uzupełniające**:

- teren obsługi komunikacji (teren parkingu, teren placu),

- teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

- teren infrastruktury technicznej z wykluczeniem terenu gospodarowania odpadami,

- tereny zieleni urządzonej.

3. **Zasady zagospodarowania terenu**:

1) wskaźniki zagospodarowania:

a) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,001 do 0,8,

b) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,

e) w ramach przeznaczeń terenów o których mowa w ust. 2 dopuszcza się:

- tereny usług z wykluczeniem handlu wielkopowierzchniowego, zakłady produkcyjne z zapleczem technicznym, w szczególności zakłady produkcji części motoryzacyjnych, materiałów budowlanych, przerobu surowców wtórnych, produkcji drzewnej, przetwórstwa rolno-spożywczego i inne spełniające warunki ustalone w planie,

- tereny produkcji z wykluczeniem elektrowni wiatrowych, instalacje odnawialnego źródła energii tj. obiekty i urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 500 kW w granicach strefy ochronnej oznaczonej na rysunku planu, przy uwzględnieniu ustaleń określonych w ust. 3 pkt 2,

- bazy, składy, magazyny, w szczególności centrum spedycyjno-logistyczne, bazy transportowe, magazyny i hurtownie dla obsługi jednostek produkcyjnych oraz handlowych i inne,

- zakłady rzemieślnicze m. in. związane z obsługą komunikacji - stacje diagnostyczne, zakłady naprawy samochodów, zakłady obsługi rolnictwa,

- usługi w tym, administracja, ośrodki badawcze, łączność i telekomunikacja, usługi publiczne, gastronomia, handel detaliczny i hurtowy z wyłączeniem handlu wielkopowierzchniowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, tereny służące organizacji imprez masowych (przy zapewnieniu ogólnodostępności terenu (w tym dostępności osób ze szczególnymi potrzebami oraz czasowych miejsc postojowych) do celów organizacji imprez masowych oraz jego wyposażenia w obiekty i urządzenia gwarantujące bezpieczeństwo użytkowników),

- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, związane z obsługą terenu planistycznego, oraz terenów sąsiednich,

f) od strony ściany lasu tj. od terenu 9L - wyznacza się pas zieleni izolacyjnej, osłonowej w postaci krzewów o szerokości 3 metrów (jako strefy buforowej), oznaczony graficznie na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej. Wysokości docelowej zieleni izolacyjnej - nie określa się. W pasie zieleni izolacyjnej dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz obsługę komunikacyjną;

2) na terenie oznaczonym symbolem **6U-P**, ustala się, oznaczone na rysunku planu, granice obszaru, które mogą zostać przeznaczone pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW (farmy fotowoltaiczne) wraz z granicą ich strefy ochronnej, związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko:

a) w granicach obszaru i strefy, o których mowa w pkt 2 obowiązuje:

- maksymalna wysokość paneli fotowoltaicznych na budynkach - 3 m, licząc od pokrycia dachu,

- maksymalna wysokość instalacji wolnostojącej - 7 m,

b) zakaz realizacji urządzeń i instalacji fotowoltaicznych poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

c) obowiązek zagospodarowania elektrowni słonecznych w sposób nie powodujący przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza granice terenu do którego użytkownik posiada tytuł prawny, w tym granic strefy,

d) dopuszczenie realizacji magazynów energii oraz stacji elektroenergetycznych nN/SN i SN/WN,

e) zaleca się stosowanie powłok antyrefleksyjnych oraz innych rozwiązań i materiałów ograniczających negatywny wpływ na otoczenie;

3) **zasady kształtowania zabudowy:**

a) maksymalna wysokość zabudowy: do 18,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy: - infrastruktury technicznej oraz obiektów typu wież, silosów, masztów, kominów i innych budowli, jeśli jest to uzasadnione względami technologicznymi,

b) geometria dachu: - kształt dachów: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, łukowe, - kąt nachylenia połaci dachowych do 45°, bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,

c) gabaryty budynków: dowolne;

4) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:

- 6,0 m od linii rozgraniczającej teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem: 6KR,

- od granicy lasu - zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem wymogów przeciwpożarowych;

5) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w § 14;

6) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem III niniejszej uchwały;

7) obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu uwarunkowań wynikających z położenia w:

- proponowanym obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 215 - „Subniecka Warszawska” - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1,

- obszarze Chronionego Krajobrazu „Dolina Wieprza” (w części) - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 2;

8) **obsługa komunikacyjna terenu** z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 6KR.

4. Wyznacza się teren **komunikacji drogowej wewnętrznej** przedstawiony **na załączniku nr 5 (obręb Podlodówka)** oznaczony symbolem **6KR**.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 4 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

1) **przeznaczenie terenu**: teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

2) szerokość linii regulacyjnych: 12,0 m z odcinkowym poszerzeniem linii regulacyjnych do 18,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) w zagospodarowaniu terenu:

a) dopuszcza się: parkingi, chodniki, ścieżki rowerowe, tereny zieleni,

b) dopuszcza się: infrastrukturę techniczną, w tym sieci i urządzenia oraz przyłącza do obiektów budowlanych,

c) zakazuje się lokalizacji w pasie drogowym obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z potrzebami ruchu drogowego, za wyjątkiem wymienionych w lit. b;

4) Obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu 6KR uwarunkowań wynikających z:

a) położenia w proponowanym obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 215 - „Subniecka Warszawska" - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1,

b) położenia (w części) w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza"- obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 2.

§ 30

PODLODÓWKA

1. Wyznacza się **teren produkcji energii** przedstawiony **na załączniku nr 5 (obręb Podlodówka)** oznaczony symbolem **1PE**.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) **przeznaczenie terenu: teren produkcji energii** z wykluczeniem elektrowni wiatrowych;

2) **przeznaczenie uzupełniające**:

- teren obsługi komunikacji (teren parkingu, teren placu),
- teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- teren infrastruktury technicznej z wykluczeniem terenu gospodarowania odpadami,
- tereny zieleni urządzonej.

3. **Zasady zagospodarowania terenu**:

1) wskaźniki zagospodarowania:

a) nadziemna maksymalna intensywność zabudowy elektrowni fotowoltaicznej: do 0,92,

b) nadziemna minimalna intensywność zabudowy elektrowni fotowoltaicznej - nie ustala się,

c) maksymalna intensywność zabudowy elektrowni fotowoltaicznej: 1,0,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy elektrowni fotowoltaicznej: 90%,

f) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się:

- obiekty i urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 500 kW z wykluczeniem elektrowni wiatrowych, w granicach strefy ochronnej oznaczonej na rysunku planu, przy uwzględnieniu ustaleń określonych w ust. 3 pkt 2 wraz z infrastrukturą techniczną - elektroenergetyczną: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w tym stacje elektroenergetyczne nN/SN i SN/WN, związane z obsługą terenu planistycznego, oraz terenów sąsiednich a także budynki zaplecza socjalnego, gospodarcze i magazynowe,

g) od strony ściany lasu tj. od terenów 9L, 10L, 11L, 12L - wyznacza się pas zieleni izolacyjnej, osłonowej w postaci krzewów o szerokości 3 metrów (jako strefy buforowej), oznaczony graficznie na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej. Wysokości docelowej zieleni izolacyjnej - nie określa się. W pasie zieleni izolacyjnej dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz obsługę komunikacyjną;

2) na terenie oznaczonym symbolem **1PE**, ustala się, oznaczone na rysunku planu, granice obszaru, które mogą zostać przeznaczone pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW (farmy fotowoltaiczne) wraz z granicą ich strefy ochronnej, związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko:

a) w granicach obszaru i strefy, o których mowa w pkt 2 obowiązuje:

- maksymalna wysokość instalacji - 7 m,

b) zakaz realizacji urządzeń i instalacji fotowoltaicznych poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

c) obowiązek zagospodarowania elektrowni słonecznych w sposób nie powodujący przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza granice terenu do którego użytkownik posiada tytuł prawny, w tym granic strefy,

d) dopuszczenie realizacji magazynów energii oraz stacji elektroenergetycznych nN/SN i SN/WN,

e) zaleca się stosowanie powłok antyrefleksyjnych oraz innych rozwiązań i materiałów ograniczających negatywny wpływ na otoczenie;

3) **zasady kształtowania zabudowy:**

a) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy: - infrastruktury technicznej i innych budowli, jeśli jest to uzasadnione względami technologicznymi,

b) geometria dachu: - kształt dachów: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, łukowe, - kąt nachylenia połaci dachowych do 45°, bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,

c) gabaryty budynków: dowolne;

4) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:

- 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem: 6KR,

- od granicy lasu - zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem wymogów przeciwpożarowych;

5) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §14;

6) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem III niniejszej uchwały;

7) obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów uwarunkowań wynikających z położenia:

- w przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN z pasem technicznym - strefą ochronną o szerokości 15,0 m tj. 7,5 m od osi linii - obowiązują ustalenia zawarte w § 18 pkt 7,

- w proponowanym obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 215 - „Subniecka Warszawska” - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1,

- położenia (w części) w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”- obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 2,

- w sąsiedztwie lasów - w projektowaniu zagospodarowania (w tym w projektowaniu nowej zabudowy) należy uwzględniać minimalizowanie jego negatywnego wpływu na sąsiednie grunty leśne;

8) **obsługa komunikacyjna terenu** z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 6KR oraz terenu 1KO.

4. Wyznacza się teren **obsługi komunikacji** przedstawiony **na załączniku nr 5 (obręb Podlodówka)** oznaczony symbolem **1KO**.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 4 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

1) **przeznaczenie terenu**: teren obsługi komunikacji;

2) w zagospodarowaniu terenu dopuszcza się:

a) plac nawrotowy, parking do obsługi terenu 1PE;

b) chodniki, ścieżki rowerowe, tereny zieleni,

c) infrastrukturę techniczną;

3) Obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu 1KO uwarunkowań wynikających z:

- położenia w proponowanym obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 215 - „Subniecka warszawska” - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1.

§ 31

PODLODÓWKA

1. Wyznacza się **tereny lasu** przedstawione **na załączniku nr 5 (obręb Podlodówka)** oznaczone symbolami **8L**, **9L**, **10L**, **11L, 12L**.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) **przeznaczenie terenu:** teren lasu;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zagospodarowanie oraz dopuszczenie zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, regulujących prowadzenie gospodarki leśnej,

b) obsługa komunikacyjna terenów - poza granicami planu.

3. Wyznacza się **tereny gruntów ornych oraz upraw** przedstawione **na załączniku nr 5 (obręb Podlodówka)** oznaczone symbolem **2RNR, 3RNR, 4RNR**.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 3 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

1) **przeznaczenie terenu**: tereny gruntów ornych oraz upraw;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) nakaz utrzymania funkcji rolniczej,

b) tereny rolnicze bez prawa zabudowy,

c) dopuszcza się obsługę komunikacyjną,

d) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

5. Obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolami: 8L, 9L, 10L, 11L, 12L, 2RNR, 3RNR, 4RNR uwarunkowań wynikających z położenia:

- w proponowanym obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 215 - „Subniecka Warszawska" - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1,

- w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza" (w całości lub części obszarów 8L, 9L, 10L, 11L, 12L oraz 3RNR) - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 2,

- przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN z pasem technicznym - strefą ochronną o szerokości 15,0 m tj. 7,5 m od osi linii (w części obszarów 2RNR i 9L) - obowiązują ustalenia zawarte w § 18 pkt 7,

- systemie przyrodniczym gminy w ramach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (tereny 8L, 9L) - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 4.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe

§ 32

Wysokość jednorazowej opłaty planistycznej w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu, ustala się w wysokości:

1) 30 % wzrostu wartości - dla terenów oznaczonych symbolami: U-P, PE;

2) 1 % wzrostu wartości - dla pozostałych terenów.

§ 33

Traci moc, we fragmentach objętych granicami niniejszego planu, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy Gminy Ułęż, przyjęty uchwałą Nr VIII/50/2003 Rady Gminy Ułęż z dnia 24 czerwca 2003 r. w sprawie zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ułęż (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2003 r. Nr 121, poz. 2841), następnie zmienionego uchwałami: uchwałą Nr XXVI/143/08 Rady Gminy Ułęż z dnia 8 grudnia 2008 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ułęż (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2009 r. Nr 19, poz. 655), uchwałą Nr XXXI/138/13 Rady Gminy Ułęż z dnia 23 lipca 2013 r. w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ułęż - I etap (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2013 r., poz. 3733), uchwałą Nr XIX/103/20 Rady Gminy Ułęż z dnia z dnia 24 lutego 2020 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ułęż - I etap (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2020 r., poz. 1652) oraz uchwałą Nr XXI/116/20 Rady Gminy Ułęż z dnia 6 lipca 2020 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ułęż - II etap (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2020 r., poz. 3919).

§ 34

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ułęż.

§ 35

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Ułęż

Edyta Iwona Kopacz

Załącznik nr 1
do Uchwały nr XVI/59/25
Rady Gminy Ułęż
z dnia 16 maja 2025 r.

Obręb: Białki Dolne

SKALA 1:1 000

Kopia mapy zasadniczej pozyskana z Powiatowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starostwa Powiatowego w Rykach, (nr licencji GK.6642.214.2024), układ współrzędnych PL-2000

50 0 50 100 m

Granica opracowania

Przeznaczenia terenów

- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Wymiarowanie odległości w metrach
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- ZN — Teren zieleni naturalnej
- IKO — Teren oczyszczalni ścieków
- RNR — Teren gruntów ornych oraz upraw
- KDD — Teren drogi dojazdowej
- Zieleń izolacyjna - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
- ESOCH — Ekologiczny System Obszarów Chronionych w ramach SPG

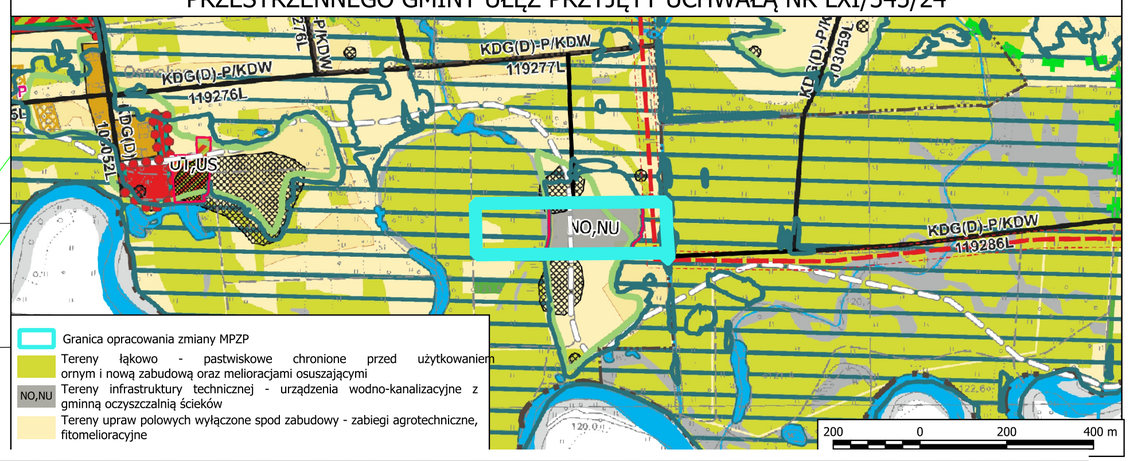
Oznaczenia liniowe

- Projektowana linia elektroenergetyczna napowietrzna WN 110 kV ze strefą ochronną

Oznaczenia informacyjne

- Zagrożenie powodziowe 1%
- OChK — Obszar Chronionego Krajobrazu "Pradolina Wieprza"
- NATURA 2000 — Natura 2000 Dolny Wieprz PLH 060051
- Stanowiska archeologiczne figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków, niewpisane do rejestru zabytków

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY UŁĘŻ PRZYJĘTY UCHWAŁĄ NR LXI/345/24

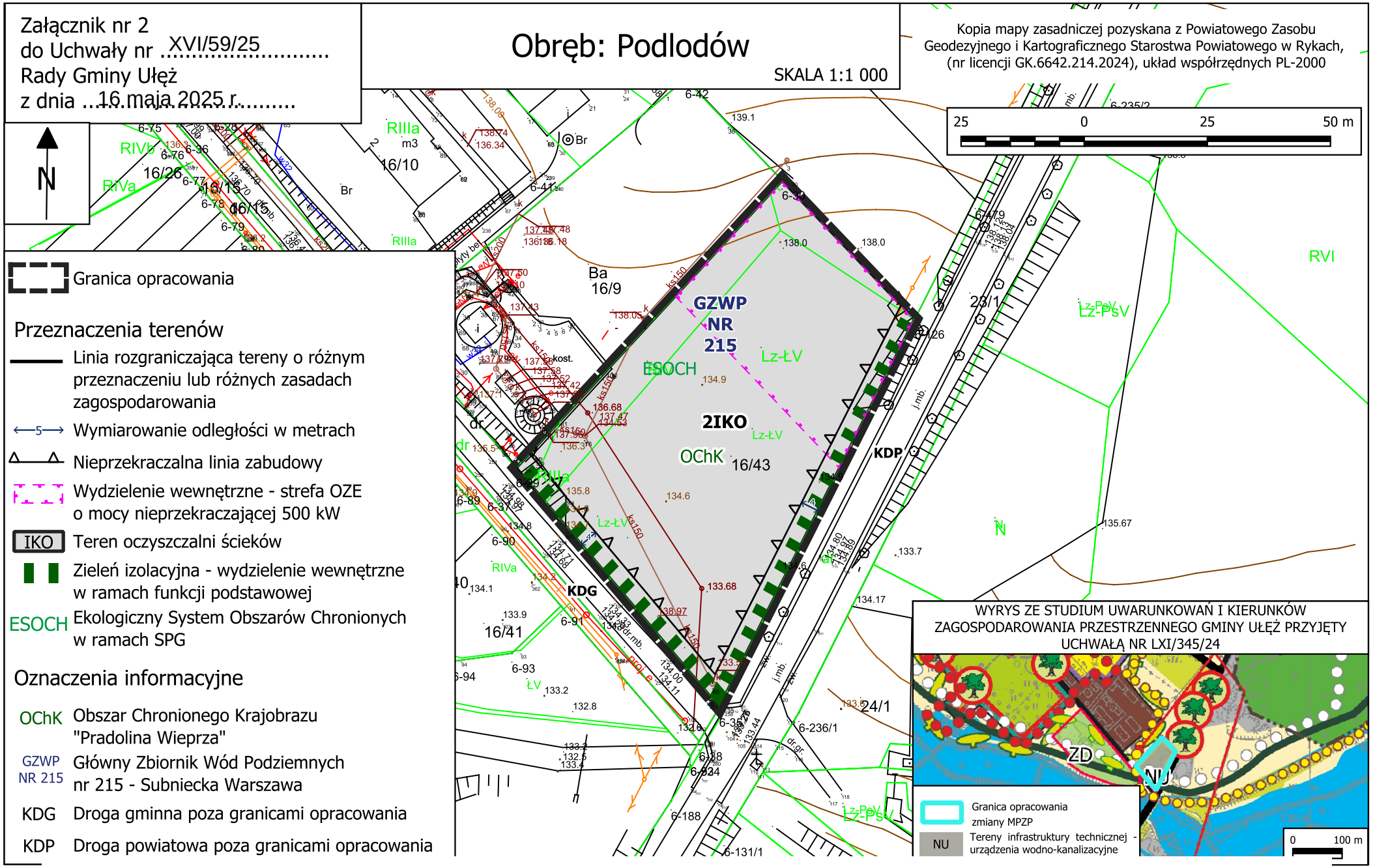


Załącznik nr 2
do Uchwały nr XVI/59/25
Rady Gminy Ułęż
z dnia 16 maja 2025 r.

Obręb: Podlodów

SKALA 1:1 000

Kopia mapy zasadniczej pozyskana z Powiatowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starostwa Powiatowego w Rykach, (nr licencji GK.6642.214.2024), układ współrzędnych PL-2000



Granica opracowania

Przeznaczenia terenów

- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- ⟷5⟷ Wymiarowanie odległości w metrach
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Wydzielenie wewnętrzne - strefa OZE o mocy nieprzekraczającej 500 kW
- IKO Teren oczyszczalni ścieków
- Zieleń izolacyjna - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
- ESOCH Ekologiczny System Obszarów Chronionych w ramach SPG

Oznaczenia informacyjne

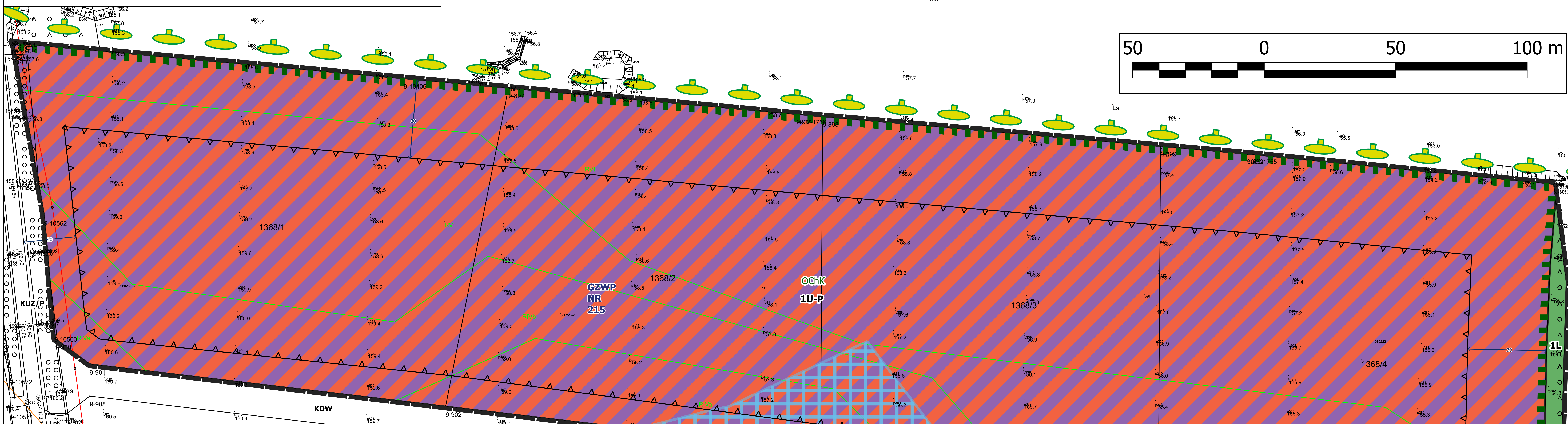
- OChK Obszar Chronionego Krajobrazu "Pradolina Wieprza"
- GZWP NR 215 Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 215 - Subniecka Warszawa
- KDG Droga gminna poza granicami opracowania
- KDP Droga powiatowa poza granicami opracowania

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ULĘŻ PRZYJĘTY UCHWAŁĄ NR LXI/345/24

Załącznik nr 3
do Uchwały nr XVI/59/25
Rady Gminy Ułęż
z dnia 16 maja 2025 r.

Obręb: Sobieszyn

SKALA 1:1 000



Granica opracowania

Przeznaczenia terenów

Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Nieprzekraczalna linia zabudowy

Wymiarowanie odległości w metrach

L — Teren lasu

U-P — Teren usług lub produkcji

Zieleń izolacyjna - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej

Oznaczenia informacyjne

OChK — Obszar Chronionego Krajobrazu "Pradolina Wieprza"

GZWP NR 215 — Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 215 - Subniecka Warszawska

Obszar zasięgu urządzeń melioracyjnych (drenaż)

Ekologiczny System Obszarów Chronionych

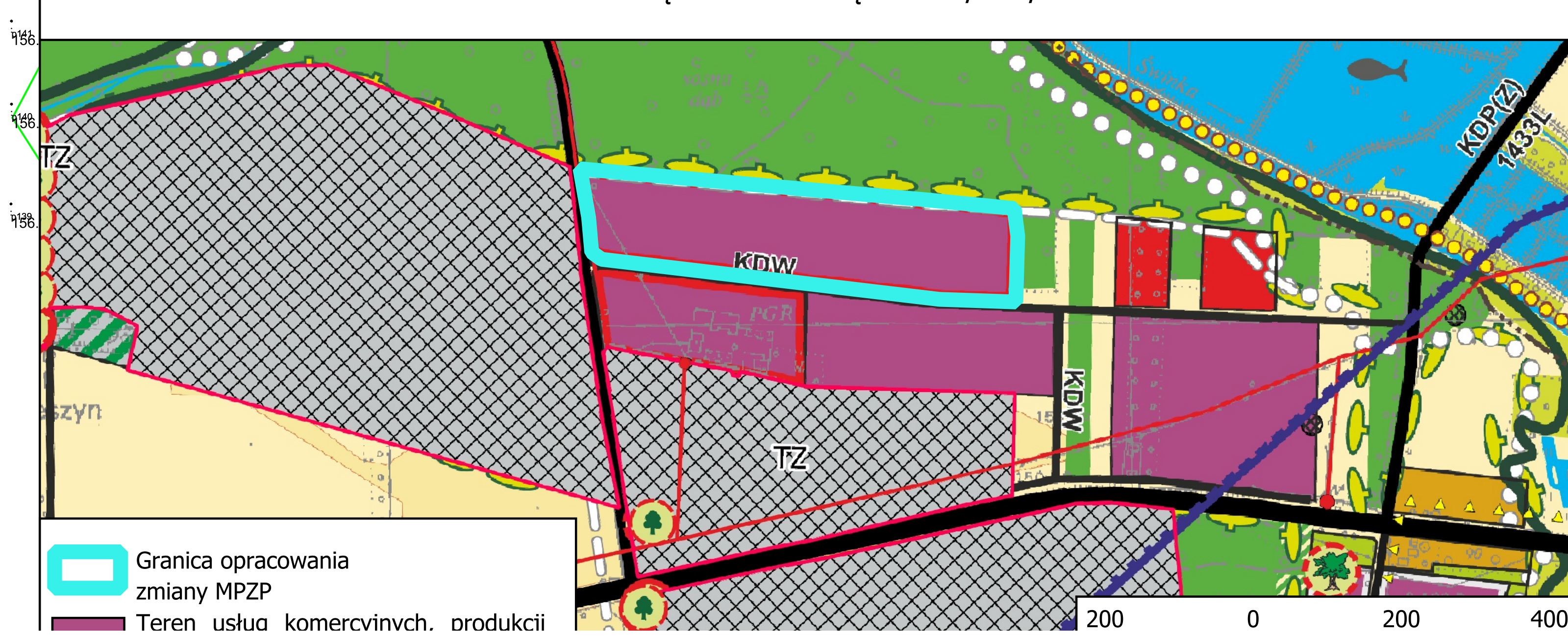
Oznaczenia informacyjne poza granicami opracowania

KDW — Droga wewnętrzna

KUZ/P — Droga powiatowa klasy Z (zbiorcza)

Kopia mapy zasadniczej pozyskana z Powiatowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starostwa Powiatowego w Rykach, (nr licencji GK.6642.214.2024), układ współrzędnych PL-2000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY UŁĘŻ PRZYJĘTY UCHWAŁĄ NR LXI/345/24



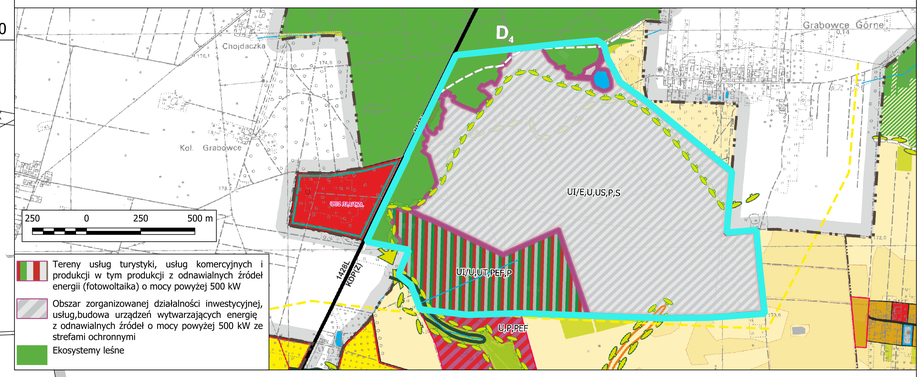
Id: CFAD0845-D9CA-4AC1-8AAB-08AA0C3CC522. Podpisany

Załącznik nr 4
do Uchwały nr .....XVI/59/25.....
Rady Gminy Ułęż
z dnia ..16 maja 2025 r.....

Obręb: Ułęż

SKALA 1:2 000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY UŁĘŻ PRZYJĘTY UCHWAŁĄ NR LXI/345/24



Granica opracowania

Przeznaczenia terenów

- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Wymiarowanie odległości w metrach
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- L — Teren lasu
- ZN — Teren zieleni naturalnej
- U-P — Teren usług lub produkcji
- WS — Teren wód
- KR — Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- T — Wydzielenie wewnętrzne
- Zieleń izolacyjna - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
- Ekologiczny System Obszarów Chronionych w ramach SGP
- Granice obszaru pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW oraz granica ich strefy ochronnej

Dodatkowe oznaczenia informacyjne

- Pomnik pomordowanych Romów w czasie II wojny Światowej
- GZWP NR 215 — Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 215 - Subniecka Warszawska
- Granica gminy Ułęż
- KDP(Z) — Droga powiatowa klasy Z (zbiorcza) poza granicami opracowania

200 0 200 400 m

Kopia mapy zasadniczej pozyskana z Powiatowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starostwa Powiatowego w Rykach, (nr licencji GK.6642.214.2024), układ współrzędnych PL-2000

Załącznik nr 5
do Uchwały nr .....XVI/59/25.....
Rady Gminy Ułęż
z dnia ...16 maja 2025 r.....

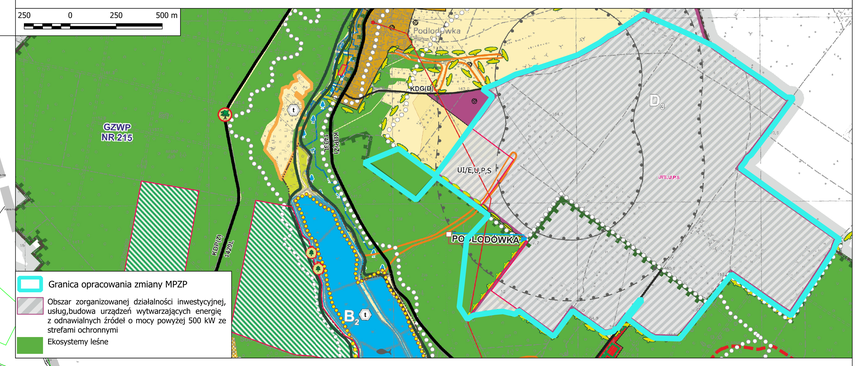
Obręb: Podlodówka

SKALA 1:2 000

N

200 0 200 400 m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ULĘŻ PRZYJĘTY UCHWAŁĄ NR LXI/345/24



Grania opracowania

Przeznaczenia terenów

- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Wymiarowanie odległości w metrach
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- L — Teren lasu
- RNR — Teren gruntów ornych oraz upraw
- PE — Teren produkcji energii
- U,P — teren usług lub produkcji
- KR — Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KO — Teren obsługi komunikacji
- Zieleń izolacyjna - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
- Granice obszaru pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW oraz granica ich strefy ochronnej
- Ekologiczny System Obszarów Chronionych w ramach SGP

Oznaczenia informacyjne

- GZWP NR 215 — Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 215 - Subniecka Warszawska
- Obszar Chronionego Krajobrazu "Pradolina Wieprza"
- Napowietrzna linia elektroenergetyczna SN ze strefą ochronną
- Granica gminy Ułęż

Kopia mapy zasadniczej pozyskana z Powiatowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starostwa Powiatowego w Rykach, (nr licencji GK.6642.214.2024), układ współrzędnych PL-2000

Załącznik nr 6
do uchwały Nr XVI/59/25
Rady Gminy Ułęż
z dnia 16 maja 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY GMINY UŁĘŻ
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) 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, należących do zadań własnych gminy związane z uchwaleniem zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ułęż dla obszarów położonych w Białkach Dolnych, Podlodowie, Sobieszynie, Ułężu i Podlodówce - będą pochodzić z budżetu gminy oraz pozyskanych zewnętrznych funduszy. 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.

.....
(podpis Przewodniczącego Rady Gminy Ułęż)

Załącznik nr 7
do uchwały Nr XVI/59/25
Rady Gminy Ułęż
z dnia 16 maja 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY GMINY UŁĘŻ
o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ułęż dla obszarów położonych w Białkach Dolnych, Podlodowie, Sobieszynie, Ułężu i Podlodówce

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Gminy Ułęż uchwalając zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, że nie naruszają one ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy, rozstrzyga jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmian planu. Wójt przedstawia Radzie Gminy projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

Projekt zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ułęż dla obszarów położonych w Białkach Dolnych, Podlodowie, Sobieszynie, Ułężu i Podlodówce wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do wglądu publicznego w dniach od 18 grudnia 2024 r. do 10 stycznia 2025 r., z terminem do wnoszenia uwag do dnia 24 stycznia 2025 r. W tym okresie wpłynęła jedna uwaga, która została uwzględniona w toku prac planistycznych. W związku z powyższym jest brak uwag, które rozstrzyga Rada Gminy Ułęż.

.....
(podpis Przewodniczącego Rady Gminy Ułęż)

Załącznik Nr 8 do uchwały Nr XVI/59/25

Rady Gminy Ułęż

z dnia 16 maja 2025 r.

Zalacznik8.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	XVI/59/25
Data dokumentu	2025-05-16
Organ wydający	Rada Gminy Ułęż
Przedmiot regulacji	w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ułęż dla obszarów położonych w Białkach Dolnych, Podlodowie, Sobieszynie, Ułężu i Podlodówce
Identyfikator dokumentu	CFAD0845-D9CA-4AC1-8AAB-08AA0C3CC522

Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

Podpis:	
Sygnatura	Signature-77530134
Numer seryjny	3ECBA7CFE4CF3F3C4847648449A9E3999E529921
Osoba podpisująca	Edyta Iwona Kopacz
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	2025-05-16 09:54:00
Zakres podpisu	Podpis całego dokumentu
Wystawca certyfikatu	VATPL-5260300517 COPE SZAFIR - Kwalifikowany Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A. PL