



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 6 listopada 2024 r.

Poz. 5232

UCHWAŁA NR V/27/24 RADY GMINY ZALESIE

z dnia 8 października 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zalesie pn. „Terminal I”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, 721) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), z uwzględnieniem art. 67 ust. 3 pkt 3 i 4 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), w związku z Uchwałą Nr XLIV/240/2023 Rady Gminy Zalesie z dnia 24 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zalesie na terenie obrębu ewidencyjnego Wólka Dobryńska pn. „Terminal I”, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zalesie, przyjętego Uchwałą Rady Gminy Zalesie Nr XXIX/132/05 z dnia 11 października 2005 r. oraz zmienionego kolejno uchwałami Rady Gminy Zalesie: Nr XIX/122/08 z dnia 29 grudnia 2008 r.; Nr XIX/126/12 z dnia 30 października 2012 r.; Nr XLVI/253/23 z dnia 28 marca 2023 r.; Nr XLIX/271/23 z dnia 10 października 2023 r. **Rada Gminy Zalesie uchwała, co następuje:**

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zalesie pn. „Terminal I”, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 4.

3. Plan obejmuje obszar w południowo-wschodniej części obrębu Wólka Dobryńska, położony przy granicy administracyjnej z gminą Terespol i gminą Piszczac. Zasięg obszaru objętego planem określa rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Przedmiotem planu jest ustalenie wiodącego i dopuszczonego przeznaczenia określającego funkcję terenów objętych planem oraz zasady ich zagospodarowania.

2. Treść planu obejmuje wybrane zagadnienia zawarte w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dostosowane do zakresu planu a mianowicie:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę planistyczną.

3. Treść planu nie obejmuje zagadnień, które nie występują w obszarze objętym planem dotyczących:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) terenów pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) granic pomników załady;
- 5) granic terenów zamkniętych;
- 6) granic obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji;
- 7) granic obszarów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy.

§ 3. 1. Ustalenia zawarte w części tekstowej planu odnoszą się do obszaru objętego granicami planu oznaczonymi i opisanymi na załączniku graficznym nr 1 do uchwały.

2. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne, zawarte na rysunku:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy, wyznaczone jako nieprzekraczalne;
- 4) oznaczenia literowo-liczbowe terenów o różnym sposobie użytkowania;
- 5) strefy szczególnych warunków zagospodarowania od terenów kolejowych;
- 6) strefy ograniczonego użytkowania (pas technologiczny) od napowietrznych linii energetycznych średniego i wysokiego napięcia.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi (Dział II uchwały) wraz z ustaleniami ogólnymi (Dział I uchwały) dla całego obszaru objętego planem, są uwzględniane całościowo w procesie realizacji zagospodarowania przestrzennego.

§ 5. 1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi go spośród innych terenów;
- 3) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem dla wyznaczonego terenu;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako uzupełniające;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które go uzupełnia w sposób określony w ustaleniach planu, lecz nie powoduje z nim kolizji i nie ogranicza realizacji przeznaczenia podstawowego na działkach sąsiednich;
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię dzielącą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, określającą dopuszczalne zbliżenie obiektów budowlanych do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię z zachowaniem przepisów odrębnych:
 - a) okapu, daszków, nadwieszenia dachu, pochylni, schodów zewnętrznych, przy czym elementy te nie mogą wykroczać poza tą linię o więcej niż 2 m;
 - b) obiektów podziemnych, obiektów małej architektury, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń budowlanych i reklamowych;
 - c) budynków i budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy;
- 8) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość obiektów budowlanych mierzoną od średniej rzędnej terenu do najwyższego punktu elementu wykończenia obiektu budowlanego, bez uwzględniania kominów, masztów, urządzeń wentylacyjnych, solarnych lub innych związanych z budynkiem. Wysokość zabudowy nie dotyczy budowli i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczno-przemysłową takich jak: suwnice kontenerowe, silosy, kominy, maszty itp.;
- 9) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°;
- 10) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o spadku powyżej 12°;
- 11) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć zabudowę obiektami budowlanymi oraz zagospodarowaniem terenu, które umożliwia prowadzenie wszechstronnej działalności gospodarczej służącej zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związanej z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 12) **zabudowie produkcyjnej** – należy przez to rozumieć zabudowę obiektami budowlanymi oraz zagospodarowaniem terenu, które umożliwia prowadzenie działalności gospodarczej związanej z produkcją, składowaniem i magazynowaniem towarów, surowców i materiałów, ich przerobem lub konfekcjonowaniem oraz usługami związanymi z ich sprzedażą, naprawą lub przechowywaniem;
- 13) **zabudowie magazynowo-składowej** – należy przez to rozumieć zabudowę obiektami budowlanymi oraz zagospodarowaniem terenu, które umożliwia prowadzenie działalności gospodarczej związanej z składowaniem i magazynowaniem towarów, surowców i materiałów, ich konfekcjonowaniem oraz usługami związanymi z ich sprzedażą, naprawą lub przechowywaniem;

- 14) **przedsięwzięciach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia związane z działalnością gospodarczą, które nie powodują uciążliwości w emisji substancji i energii, a przede wszystkim nie są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska – określonych przez przepisy odrębne – poza teren działki objętej inwestycją;
- 15) **przedsięwzięciach uciążliwych** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia związane z działalnością gospodarczą, które mogą powodować uciążliwości w emisji substancji i energii, które są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko jest wymagane w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 16) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 17) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienione w podstawie prawnej uchwały wraz z aktami wykonawczymi;
- 18) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Zalesie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 19) **specustawie drogowej** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

2. Pojęcia niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. 1. W zakresie **zasad zagospodarowania** ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **teren produkcji** oznaczony na rysunku planu symbolem literowym: **P**;
- 2) **teren składów i magazynów** oznaczony na rysunku planu symbolem literowym: **PS**;
- 3) **teren drogi zbiorczej**, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym: **KDZ**;
- 4) **teren drogi dojazdowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym: **KDD**.

2. Cyfra arabska przed symbolem literowym oznacza lokalizację wyznaczonego terenu.

§ 7. 1. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego** ustala się:

- 1) obowiązuje inwestowanie zgodne z ustalonym w niniejszym planie przeznaczeniem funkcjonalnym terenów;
- 2) dopuszcza się realizację nowej zabudowy w wyznaczonych obszarach określonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 3) architektura obiektów o charakterze industrialnym z zastosowaniem trwałych i nowoczesnych rozwiązań materiałowych;
- 4) w celu racjonalnego gospodarowania przestrzenią dopuszcza się:
 - a) przebudowę (w tym skablowanie) istniejących napowietrznych sieci linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) przebudowę kanałów cieków wodnych i rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w przypadku likwidacji lub skablowania istniejących napowietrznych sieci linii elektroenergetycznych przyjęte w planie ustalenia dotyczące stref ochronnych od tych linii nie mają zastosowania.

§ 8. 1. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu** ustala się:

- 1) zakazuje się zmiany stosunków wodnych wpływających niekorzystnie na sąsiednie nieruchomości;
- 2) zakazuje się wprowadzania do wód lub ziemi, ścieków niespełniających warunków określonych w przepisach dotyczących warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz wprowadzania substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska;
- 3) zakazuje się składowania odpadów stałych na terenach nie przeznaczonych na ten cel;

- 4) sposób postępowania z odpadami innymi niż komunalne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki odpadami;
- 5) zaleca się stosowanie zaopatrzenia w ciepło w oparciu o źródła indywidualne niskoemisyjne. Preferowane w uzupełnieniu pozyskiwanie energii ze źródeł energii odnawialnej;
- 6) zaleca się wzmocnienie obudowy biologicznej dróg, cieków wodnych i rowów melioracyjnych poprzez wprowadzenie żywopłotów z krzewów i drzew – zwłaszcza liściastych (używać bezwzględnie gatunków rodzimych);
- 7) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym obowiązuje utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza ustala się utrzymanie dopuszczalnych poziomów substancji w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) przy realizacji parkingów, terenów składowych i innych terenów utwardzonych, z których następuje spłukiwanie substancji szkodliwych dla środowiska, ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem ich do odbiornika tych wód;
- 10) uciążliwość dla środowiska związana z prowadzoną działalnością gospodarczą nie może wykraczać poza granicę własności działki, na której prowadzona jest ta działalność, w tym także przekraczać dopuszczalnych, określonych w decyzjach norm emisji zanieczyszczeń do powietrza i hałasu.

§ 9. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) w obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe objęte ochroną prawną tj. objęte gminną ewidencją zabytków, w tym także wpisane do rejestru zabytków;
- 2) w przypadku stwierdzenia występowania zabytków archeologicznych takich jak: fragmenty ceramiki występującej pojedynczo lub w skupiskach, całe przedmioty ceramiczne, założenia fundamentów kamiennych lub ceglanych, przedmioty kamienne lub krzemienne, przedmioty metalowe nieznanego przeznaczenia lub stanowiące elementy dawnej broni, ozdób lub narzędzi, monety, przedmioty drewniane i kostne szczątki ludzkie – roboty budowlane powinny być przerwane, a teren udostępniony do badań archeologicznych;
- 3) W przypadku odkryć archeologicznych przypadkowych, przedmioty wymienione w pkt 2 powinny zostać zabezpieczone a o odkryciu należy powiadomić służby Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 10. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenów wymaga spełnienia szczegółowych ustaleń zawartych w Dziale II, w zakresie dotyczącym:
 - a) nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
 - c) minimalnego i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy;
 - d) maksymalnej wysokości zabudowy;
 - e) kolorystyki elewacji obiektów budowlanych;
 - f) geometrii dachów;
 - g) minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 11. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

- 1) w rozumieniu przepisów odrębnych w obszarze objętym planem nie występują:
 - a) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym;
 - b) krajobrazy priorytetowe określone w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - c) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;

- d) tereny szczególnego zagrożenia powodziowego;
- e) tereny objęte prawnymi formami ochrony przyrody;
- f) obszary zdegradowane i wymagające rehabilitacji.

§ 12. 1. W zakresie **szczegółowych zasad warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem** ustala się:

- 1) na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 2) warunki indywidualnego scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych.

§ 13. 1. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu** ustala się:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków o funkcji mieszkaniowej;
- 2) w pasach technologicznych (strefach ochronnych) napowietrznych linii elektroenergetycznych określonych w §15 ust. 1 pkt 7 lit. h zakazuje się sytuowania drzew, wznoszenia obiektów budowlanych oraz lokalizacji składowisk;
- 3) zagospodarowanie w pasach technologicznych (strefach ochronnych) napowietrznych linii elektroenergetycznych jest możliwe pod warunkiem spełnienia wymagań obowiązujących przepisów odrębnych;
- 4) zakazuje się realizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 12 m od ściany lasu, zlokalizowanego zgodnie z treścią aktualnej mapy ewidencyjnej;
- 5) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m;
- 6) zakazu wymienionego w pkt 5 nie stosuje się do budynków i budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy;
- 7) na terenach objętych planem przyległych do terenów kolejowych, określa się strefy szczególnych warunków zagospodarowania wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu, dla których obowiązują:
 - a) zakaz wykonywania robót ziemnych w odległości mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego, z wyłączeniem robót ziemnych związanych z budową, utrzymaniem, remontem i modernizacją linii kolejowej;
 - b) wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury;
 - c) zakaz sytuowania drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 6 m od granicy obszaru kolejowego;
- 8) w przypadkach szczególnie uzasadnionych dopuszcza się odstępstwo od zakazów wymienionych w pkt 5 i 7, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się lokalizację bocznic kolejowych w powiązaniu z istniejącymi liniami kolejowymi pod warunkiem spełnienia wymagań obowiązujących przepisów odrębnych;
- 10) w przypadkach wystąpienia kolizji planowanych bocznic kolejowych z istniejącą infrastrukturą techniczną lub terenami komunikacji drogowej – przebudowa sieci infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej (w tym budowa przejazdów) realizowane na koszt inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) dopuszcza się lokalizację zakładów stwarzających zagrożenie występowania poważnej awarii przemysłowej pod warunkiem zachowania bezpiecznych odległości od zabudowy mieszkaniowej, obiektów użyteczności publicznej, istniejących zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, dróg krajowych oraz linii kolejowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) w przypadku lokalizacji paneli fotowoltaicznych w sąsiedztwie obszaru kolejowego (poza granicami planu) powinny być one tak ustawione, aby słońce padające na nie, nie odbijało się w stronę torów. Nakazuje się stosowanie powłok antyrefleksyjnych oraz innych rozwiązań i materiałów niepowodujących negatywnego wpływu na ruch kolejowy.

§ 14. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji drogowej** ustala się:

- 1) podstawowy układ drogowy obszaru objętego planem stanowią drogi publiczne:
 - a) droga gminna nr 121087L oznaczona na rysunku planu symbolem **1KDD**, powiązana z drogą krajową nr 2 na zasadzie funkcjonującego zjazdu zwykłego zlokalizowanego poza granicami planu miejscowego oraz z planowaną drogą powiatową oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDZ;
 - b) droga powiatowa zbiorcza (planowana do realizacji na podstawie specustawy drogowej) oznaczona na rysunku planu symbolem **1KDZ** z włączeniem do drogi krajowej nr 2 na zasadzie skrzyżowania zlokalizowanego poza granicami opracowania planu miejscowego;
- 2) budowa dróg publicznych wymaga realizacji kanałów technologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) parametry techniczne dróg określono w ustaleniach szczegółowych w §19 i §20;
- 4) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych obsługujących tereny produkcyjne oraz tereny składów i magazynów ze szczególnym uwzględnieniem dróg pożarowych;
- 5) zabezpieczenie miejsc postojowych w ramach zagospodarowania własnych nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi; plan nie przewiduje realizacji ogólnodostępnych miejsc parkingowych.

§ 15. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** ustala się:

- 1) na całym obszarze objętym planem mogą być realizowane nowe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, produkcyjno-usługowych oraz ochrony przeciwpożarowej poprzez rozbudowę istniejących sieci rozdzielczych zlokalizowanych w obszarze miejscowości Wólka Dobryńska ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do hydrantów przeciwpożarowych;
 - b) dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody do celów produkcyjnych zgodnie z warunkami pozwolenia wodnoprawnego;
- 3) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych:
 - a) poprzez rozbudowę istniejącej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej i urządzeń infrastruktury technicznej z nią związanych;
 - b) dopuszcza się możliwość realizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków lub zbiorników na nieczystości ciekłe (bytowe) dla potrzeb zakładów produkcyjnych lub usługowych;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych:
 - a) odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych powierzchniowo do gruntu w obrębie własnej nieruchomości;
 - b) dla przedsięwzięć wymagających oczyszczania wód opadowych obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej, a następnie po uprzednim podczyszczeniu do powierzchniowych cieków lub bezpośrednio do gruntu;
 - c) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w zbiornikach i wykorzystanie ich do celów gospodarczych;
 - d) wyklucza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na obszary kolejowe (poza granicami planu) i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) preferowanie rozwoju indywidualnych systemów grzewczych, ze źródeł energii odnawialnej bądź niskoemisyjnej (urządzenia solarne, pompy ciepłe, urządzenia fotowoltaiczne, lub gaz płynny propan-butan, w perspektywie – gaz ziemny);
 - b) dopuszcza się paliwa konwencjonalne;
 - c) dopuszcza się zorganizowany system lokalnej infrastruktury ciepłowniczej;

6) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

- a) dopuszcza się realizację stacji bazowych telefonii bezprzewodowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) realizacja sieci magistrali szerokopasmowych w oparciu o przepisy odrębne, preferowana lokalizacja w kanałach technologicznych, wzdłuż ulic i dróg komunikacyjnych;
- c) lokalizacja obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej nie może powodować zakłóceń bądź negatywnego oddziaływania na urządzenia radiowe łączności kolejowej bądź urządzeń sterowania ruchem kolejowym;

7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) adaptuje się istniejącą przesyłową sieć energetyczną SN i WN wraz z urządzeniami technicznymi, ze wskazaniem jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy;
- b) budowa sieci elektroenergetycznych i przyłączy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) realizacja urządzeń elektroenergetycznych do połączenia urządzeń wytwórczych z siecią przedsiębiorstwa energetycznego leży w gestii inwestora tych urządzeń;
- d) lokalizacja wewnętrznych stacji transformatorowych winna być na gruntach o uregulowanym stosunku prawnym, w miejscu określonym wymogami technicznymi z dostępem do drogi i możliwością dojazdu sprzętu ciężkiego;
- e) dopuszcza się realizację wolnostojących wewnętrznych stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki z zachowaniem odrębnych przepisów technicznych i środowiskowych;
- f) w przypadkach wystąpienia kolizji planowanych przedsięwzięć inwestycyjnych z istniejącą siecią elektroenergetyczną, przebudowa tej sieci będzie realizowana na koszt inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- g) oświetlenie uliczne z sieci elektroenergetycznej zasilanej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, zgodnie z przepisami odrębnymi – dopuszcza się zasilanie ze źródeł alternatywnych (np. panele fotowoltaiczne, mikroinstalacje wiatrowe);
- h) ustala się strefy ochronne (pasy technologiczne) od istniejących i przewidywanych napowietrznych linii elektroenergetycznych: – średniego napięcia SN wynoszące 15 m (po 7,5 m od osi linii, po obu jej stronach); – wysokiego napięcia WN wynoszące 40 m (po 20 m od osi linii, po obu jej stronach).

§ 16. 1. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania, można je użytkować w sposób dotychczasowy – jednak bez prawa utrwalania zasad zagospodarowania i zabudowy niezgodnych z planem;
- 2) nie ustala się dodatkowych sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania.

DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 17. 1. Wyznacza się teren produkcji oznaczony na rysunku planu symbolami 1P i 2P.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa magazynowo -składowa, zabudowa usługowa, urządzenia do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 500 kW, parkingi, drogi wewnętrzne, ciągi piesze lub pieszo-jezdne, lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) dla nowej zabudowy określonej w pkt 1 i 2 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 15%;
 - b) wskaźniki intensywności zabudowy: minimalny – 0,05; maksymalny – 1,5;

- c) maksymalna wysokość zabudowy do 18,00 m;
- d) geometria dachów: dachy płaskie i/lub dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do maksymalnie 35°;
- e) kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:
 - w materiałach wykończeniowych elewacji nakaz stosowania stonowanych odcieni bieli, beżu, brązu, grafitu i szarości;
 - zakazuje się stosowania w elewacjach barw jaskrawych z jednoczesnym dopuszczeniem pomniejszych elementów kontrastujących, podkreślających indywidualny charakter obiektu lub identyfikujących wizerunek działalności gospodarczej;
 - ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory w odcieniach brązu, grafitu lub szarości;
- 4) w zakresie zabudowy wymienionej w pkt 1 i 2 dopuszcza się do realizacji wyłącznie przedsięwzięcia nieuciążliwe w rozumieniu definicji zawartej w §5 ust. 1 pkt 14;
- 5) obsługa komunikacyjna poprzez drogi publiczne wymienione w §19 i §20;
- 6) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez indywidualne drogi wewnętrzne lub ciągi pieszo-jezdne powiązane funkcjonalnie z drogami publicznym;
- 7) minimalna szerokość dróg wewnętrznych – 5 m;
- 8) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych obowiązują następujące ustalenia:
 - a) dla zabudowy produkcyjnej – na każde 500 m² powierzchni użytkowej budynków min. 1 miejsce postojowe oraz dodatkowo min. 1 miejsce postojowe wyposażone w kartę parkingową;
 - b) dla zabudowy usługowej – na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynków min. 1 miejsce postojowe oraz dodatkowo min. 1 miejsce postojowe wyposażone w kartę parkingową;
 - c) ilość miejsc postojowych należy dostosować do specyfiki prowadzonej działalności;
 - d) w przypadku łączenia funkcji produkcyjnej z funkcją usługową wskaźniki dotyczące zapewnienia miejsc postojowych należy zsumować.

§ 18. 1. Wyznacza się teren składów i magazynów oznaczony na rysunku planu symbolem 1PS.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa magazynowo-składowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa produkcyjna, urządzenia do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 500 kW, parkingi, drogi wewnętrzne, ciągi piesze lub pieszo-jezdne, lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) dla nowej zabudowy określonej w pkt 1 i 2 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 20%;
 - b) wskaźniki intensywności zabudowy: minimalny – 0,05; maksymalny – 1,5;
 - c) maksymalna wysokość zabudowy do 12,00 m;
 - d) geometria dachów: dachy płaskie i/lub dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do maksymalnie 35°;
 - e) kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:
 - w materiałach wykończeniowych elewacji nakaz stosowania stonowanych odcieni bieli, beżu, brązu, grafitu i szarości;
 - zakazuje się stosowania w elewacjach barw jaskrawych z jednoczesnym dopuszczeniem pomniejszych elementów kontrastujących, podkreślających indywidualny charakter obiektu lub identyfikujących wizerunek działalności gospodarczej;

- ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory w odcieniach brązu, grafitu lub szarości;

- 4) w zakresie zabudowy wymienionej w pkt 1 i 2 dopuszcza się do realizacji także przedsięwzięcia uciążliwe w rozumieniu definicji zawartej w §5 ust. 1 pkt 15 pod warunkiem zachowania standardów dotyczących ochrony środowiska;
- 5) obsługa komunikacyjna poprzez drogę publiczną wymienioną w §19;
- 6) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez indywidualne drogi wewnętrzne lub ciągi pieszo – jezdne powiązane funkcjonalnie z drogą publiczną;
- 7) minimalna szerokość dróg wewnętrznych – 5 m;
- 8) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych obowiązują następujące ustalenia:
 - a) dla zabudowy magazynowo -składowej oraz produkcyjnej – na każde 500 m² powierzchni użytkowej budynków min. 1 miejsce postojowe oraz dodatkowo min. 1 miejsce postojowe wyposażone w kartę parkingową;
 - b) ilość miejsc postojowych należy dostosować do specyfiki prowadzonej działalności.

§ 19. 1. Wyznacza się teren drogi zbiorczej – oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej – planowana droga powiatowa, klasy technicznej zbiorczej;
- 2) droga o szerokości w liniach rozgraniczających: 28 m;
- 3) jezdnia z dwoma pasami ruchu o szerokości min. 6 m;
- 4) dopuszcza się lokalizację drugiej jezdni z dwoma pasami ruchu o szerokości min. 4 m służącej regulacji ruchu drogowego i doprowadzenia indywidualnych zjazdów do działek;
- 5) dopuszcza się lokalizację zatok postojowych, chodników, oświetlenia drogowego i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 6) realizacja zjazdów na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 7) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie, na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. 1. Wyznacza się teren drogi dojazdowej – oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej – droga gminna nr 121087L, klasy technicznej dojazdowej;
- 2) droga o szerokości w liniach rozgraniczających: 12 m;
- 3) jezdnia z dwoma pasami ruchu o szerokości min. 4,5 m;
- 4) dopuszcza się lokalizację zatok postojowych, chodników, oświetlenia drogowego i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 5) realizacja zjazdów na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 6) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie, na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze, zgodnie z przepisami odrębnymi.

DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 21. 1. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu wysokości opłaty na rzecz Gminy Zalesie z tytułu wzrostu wartości nieruchomości będącej skutkiem uchwalenia planu w wysokości wynoszącej 5%.

§ 22. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zalesie.

§ 23. 1. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Zalesie.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Zalesie

Zbigniew Lustyk

ZAŁĄCZNIK NR 2
do uchwały Nr V/27/24 Rady Gminy Zalesie z dnia 8 października 2024 r.

WYKAZ UWAG
zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zalesie pn. „Terminal I”

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez wójta		Uwagi
				wniosek uwzględniony	wniosek nieuwzględniony	
1	2	3	4	5	6	7
uwag nie wnoszono						

Załączniki:

– uwagi wymienione w wykazie – 0 szt.

.....
(podpis wójta)

ZAŁĄCZNIK NR 3**do uchwały Nr V/27/24 Rady Gminy Zalesie z dnia 8 października 2024 r.****ROZSTRZYGNIECIE 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**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zalesie pn. „Terminal I”, przyjęty uchwałą V/27/24 Rady Gminy Zalesie z dnia 8 października 2024 r., obejmuje zlokalizowane w obrębie ewidencyjnym Wólka Dobryńska tereny produkcji oraz teren składów i magazynów z udziałem terenów przeznaczonych pod drogi.

Nowo wyznaczone tereny produkcji oraz teren składów i magazynów zlokalizowano pomiędzy szerokotorową pętlą kolejową (linia kolejowa nr 450 na szlaku Kobylany – Wólka – Kobylany), a międzynarodową trasą linii kolejowej nr E 20. W ramach planu uwzględniono planowaną drogą powiatową klasy technicznej zbiorczej, realizowaną w oparciu o specustawę drogową, mającą na celu obsługę okolicznych terenów inwestycyjnych (produkcyjnych, składowych i magazynowych). Wymieniona wyżej droga powiatowa rozdziela wyznaczone w planie tereny produkcji oraz teren składów i magazynów.

Wiodącym celem przedmiotowego planu jest wyznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę związaną z planowanymi terminalami przeładunkowymi. W ramach planu miejscowego wyznaczono dwa obszary o funkcji określonej jako teren produkcji, które oznaczono na rysunku planu symbolami 1P i 2P, a także obszar o funkcji określonej jako teren składów i magazynów, który oznaczono na rysunku planu symbolem 1PS. Ponadto plan uwzględnia powiązane z ww. obszarami tereny dróg, a dokładniej teren powiatowej drogi zbiorczej i teren gminnej drogi dojazdowej, które oznaczono odpowiednio na rysunku planu symbolami 1KDZ i 1KDD.

Obszary przeznaczone w planie pod tereny produkcji oraz teren składów i magazynów położone są w sąsiedztwie, jak i pomiędzy istniejącymi terenami zabudowy produkcyjnej i/lub magazynowo-składowej. Przez środek terenu objętego planem przebiega publiczna droga gminna nr 121087L powiązana ze zlokalizowaną w bliskim sąsiedztwie drogą krajową nr 2, wzdłuż której przebiegają linie sieci infrastruktury technicznej. W ramach niniejszego planu miejscowego przewiduje się poszerzenie istniejącego pasa drogowego ww. drogi gminnej na odcinku obejmującym działkę oznaczoną nr ewid. 828 w obrębie Wólka Dobryńska (gm. Zalesie) o maksymalnej szerokości wynoszącej ok. 8,0 m. Zgodnie z planem docelowa szerokość pasa drogowego ma wynosić 12,0 m, co ma umożliwić bezpieczniejsze i szybsze rozładowywanie ruchu drogowego, w szczególności tranzytowego, w tej części gminy.

Przedmiotowy plan w zakresie infrastruktury technicznej, a dokładniej infrastruktury drogowej generuje wydatki publiczne związane z koniecznością wykupu części gruntów przyległych do ww. drogi gminnej z uwagi na planowane poszerzeniem jej pasa drogowego.

Objęte miejscowym planem tereny wyznaczone pod zabudowę produkcyjną i magazynowo-składową mają możliwość odpowiedniego uzbrojenia oraz organizacji zjazdu. Obsługa komunikacyjna może odbywać się poprzez istniejącą publiczną drogę gminną, a później również przez realizowaną drogę powiatową, której tereny częściowo uwzględniono w niniejszym planie. W zakresie infrastruktury technicznej tereny produkcji oraz teren składów i magazynów mogą wymagać podłączenia do sieci elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej, wodociągowej, jak i kanalizacyjnej. Połączenie obiektów budowlanych zlokalizowanych w obszarze planu z systemem poszczególnych sieci infrastruktury technicznej leży po stronie inwestora.

Wobec powyższego należy stwierdzić, że ustalenia przedmiotowego planu powodują konieczność realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, a dokładniej infrastruktury drogowej, dla terenu objętego projektem planu miejscowego będzie się odbywać poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy,
- 2) finansowanie i współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach, m.in.:
 - a) dotacji samorządu województwa,
 - b) dotacji unijnych,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym, w tym w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.

W zakresie ww. inwestycji komunikacyjnej bezpośrednio przygotowanie, realizację i obsługę finansowania prowadzi będą gminne jednostki organizacyjne.

.....
Przewodniczący Rady Gminy Zalesie

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr V/27/24

Rady Gminy Zalesie

z dnia 8 października 2024 r.

Zalacznik4.xml

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