



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 16 kwietnia 2025 r.

Poz. 2249

UCHWAŁA NR XI/78/25 RADY GMINY NIEDRZWICA DUŻA

z dnia 4 marca 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niedrzwica Duża, obejmującego teren działek nr 550/2, 555/10 położonych w obrębie Niedrzwica Duża oraz działki nr 115/2 położonej w obrębie Krebsówka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 i art. 27b ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), **Rada Gminy Niedrzwica Duża uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niedrzwica Duża, obejmującego teren działek nr 550/2, 555/10 położonych w obrębie Niedrzwica Duża oraz działki nr 115/2 położonej w obrębie Krebsówka, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, a zarazem integralną część uchwały.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Niedrzwica Duża o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 2) załącznik nr 3 – dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 1.

Ustalenia wprowadzające

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

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą na rysunku planu, rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które w wyniku realizacji ustaleń planu dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się sytuowanie wszelkich elementów tworzących zabudowę kubaturową oraz naziemne

elementy farmy fotowoltaicznej, w szczególności panele, stoły montażowe, z wyłączeniem słupów elektroenergetycznych i oświetleniowych, elementów instalacji monitoringowej;

- 6) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania związane ze zwiększeniem wartości użytkowej lub technicznej istniejącego obiektu budowlanego lub urządzenia;
- 7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa poza niniejszą uchwałą, w szczególności przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

2. Definicje umieszczone w ust. 1 należy stosować z uwzględnieniem zapisów zawartych w ustaleniach planu, a także jeżeli z dalszych ustaleń planu nie wynika inaczej.

3. Definicje pozostałych pojęć niewymienionych w ust. 1, a użytych w niniejszej uchwale, znajdują się w przepisach odrębnych.

§ 3. 1. Dla obszaru objętego planem ustala się:

- 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 i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, linie zabudowy i gabaryty obiektów, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, granice i sposoby zagospodarowania terenów górniczych;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu.

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do ustalenia:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Rysunek planu zawiera następujące elementy:

- 1) nazwę planu, określenie skali rysunku w formie liczbowej i liniowej, informację o układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych oraz wskazanie kierunku północy;
- 2) informację o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;

- 3) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z oznaczeniem granic obszarów objętych planem miejscowym wraz z legendą zawierającą oznaczenia występujące na tym wyrysie;
- 4) oznaczenia obowiązujące:
 - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linie rozgraniczające,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania w metrach,
 - e) granice pasów technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia,
 - f) pas wielopiętrowej zieleni izolacyjnej,
 - g) przeznaczenie terenów;
- 5) oznaczenia informacyjne:
 - a) linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV,
 - b) informację o treści: „cały obszar objęty ustaleniami planu znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 "Niecka Lubelska (Lublin) ""”.

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów: teren elektrowni słonecznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **PEF**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale 2 oraz ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 niniejszej uchwały.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 6. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad ochrony i kształtowania krajobrazu** ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy w odniesieniu do obiektów budowlanych:
 - a) 15 m – dla słupów związanych z oświetleniem, monitoringiem oraz sieciami elektroenergetycznymi,
 - b) 8 m – dla pozostałych obiektów budowlanych;
- 2) ustalenia pkt 1 nie dotyczą obiektów budowlanych łączności publicznej realizowanych w oparciu o przepisy odrębne;
- 3) położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, należy ustalić poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

§ 7. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w tym zasad kształtowania krajobrazu, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów**, ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) ochronę wód podziemnych i powierzchniowych, w tym ze względu na położenie całego obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 „Niecka lubelska (Lublin)”, poprzez:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód, bez zaprojektowania i wykonania odpowiednich zabezpieczeń,
 - b) obowiązek stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska przy realizacji nowych inwestycji,
 - c) obowiązek przestrzegania ustaleń wynikających z przepisów odrębnych;

- 4) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 5) nakaz lokalizowania elementów instalacji planowanej elektrowni słonecznej będących źródłem hałasu w sposób, który nie będzie powodować występowania uciążliwości i przekroczeń standardów akustycznych na terenach chronionych akustycznie;
- 6) zalecenie stosowania:
 - a) żywopłotów wokół terenu inwestycji,
 - b) zróżnicowanych gatunków roślin kwitnących, rodzimych dla tego regionu, na terenie inwestycji.

§ 8. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) w granicach pasów technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV obejmujących pas szerokości 12 m (po 6 m na każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej), ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) granice pasów technologicznych, o których mowa w pkt 1, związane są ściśle z przebiegiem linii elektroenergetycznej; w przypadku likwidacji lub skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych wymogów wymienionych w pkt 1 nie stosuje się.

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

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PEF**:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 600 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 7 m;
- 2) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego dla terenu, o którym mowa w pkt 1: od 70° do 90°.

2. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do działek wydzielanych na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym komunikacji drogowej.

3. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji drogowej oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym oraz obsługę obszaru objętego planem poprzez:
 - a) drogi dojazdowe położone na działkach nr 551 i 560/1 w obrębie Niedrzwica Duża oraz 126/2 w obrębie Krebsówka,
 - b) drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy nie wskazane na rysunku planu (istniejące i projektowane);
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania, przy uwzględnieniu następujących minimalnych wskaźników:
 - a) 1 stanowisko postojowe na 3 zatrudnionych,
 - b) na obszarze objętym planem nie przewiduje się organizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 11.

1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej innych niż drogi** ustala się:

- 1) zaopatrzenie terenu przeznaczanego w planie na cele zabudowy, w sieci infrastruktury technicznej poprzez istniejące, rozbudowywane oraz nowe zbiorowe systemy uzbrojenia:
 - a) projektowaną sieć wodociągową z systemem przeciwpożarowym,

- b) projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej,
 - c) projektowaną sieć kanalizacji deszczowej,
 - d) istniejącą i/lub projektowaną sieć elektroenergetyczną,
 - e) projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 2) na obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizowania budynków stąd nie ustala się zasad:
- a) zaopatrzenia w gaz,
 - b) zaopatrzenia w energię ciepłą;
- 3) zachowanie i użytkowanie istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę i rozbudowę;
- 4) dopuszczenie lokalizowania sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych na całym obszarze objętym planem o ile lokalizacja ta zgodna jest z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) w terenach, na których plan dopuszcza w ustaleniach szczegółowych w ramach przeznaczenia uzupełniającego tereny infrastruktury technicznej, dopuszcza się tereny infrastruktury technicznej z wykluczeniem terenów: tłoczni gazu, stacji gazowej, magazynu gazu, stacji paliw płynnych, bazy paliw płynnych, bazy gazu płynnego, oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów, zakładu unieszkodliwiania odpadów, spalarni odpadów, unieszkodliwiania odpadów wydobywczych, punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych, instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych.
2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę**: ustala się:
- 1) zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy rur $\varnothing$ 40 mm lub ze studni indywidualnych;
 - 2) budowę, rozbudowę, przebudowę projektowanej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych.
3. W zakresie **odprowadzania ścieków**: ustala się:
- 1) odprowadzanie ścieków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, o minimalnej średnicy rur $\varnothing$ 63 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowego zbiornika do gromadzenia nieczystości lub do indywidualnego/lokalnego systemu oczyszczania ścieków na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
4. W zakresie **odprowadzania wód opadowych i/lub roztopowych** ustala się:
- 1) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do gruntu, w ramach powierzchni biologicznie czynnej, w granicach działki budowlanej;
 - 2) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej.
5. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- 1) zasilanie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych średniego i niskiego napięcia;
 - 2) rozbudowę, przebudowę, budowę nowych sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się zaopatrzenie z urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.
6. W zakresie **telekomunikacji** ustala się:
- 1) obsługę w oparciu o projektowaną sieć telekomunikacyjną z możliwością jej rozbudowy i modernizacji z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) możliwość lokalizowania przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej.

7. W zakresie **gospodarki odpadami** ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na działce budowlanej w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 12. 1. Dla terenów elektrowni słonecznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1PEF – 3PEF**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: elektrownia słoneczna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) tereny infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §11 ust. 1 pkt 5,
 - c) teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy** oraz **wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów**, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1, uznaje się:
 - a) stacje transformatorowe oraz infrastrukturę techniczną związaną z funkcjonowaniem elektrowni słonecznej, w tym urządzenia do przetwarzania napięcia stałego na zmienne (np. inwertery, falowniki) i transformatory do transformacji napięcia, urządzenia zabezpieczające i pomiarowe, magazyny energii,
 - b) place manewrowe, stanowiska postojowe oraz drogi montażowe i eksploatacyjne,
 - c) wiaty;
- 2) urządzenia, o których mowa w pkt 1, mogą być realizowane również w obrębie obiektów budowlanych kubaturowych, niebędących budynkami;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) maksymalna powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi: 90%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu** ustala się:

- 1) zakaz realizacji budynków;
- 2) nakaz realizacji pasa wielopiętrowej zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 10 m w miejscu oznaczonym na rysunku planu.

Rozdział 4. **Ustalenia końcowe**

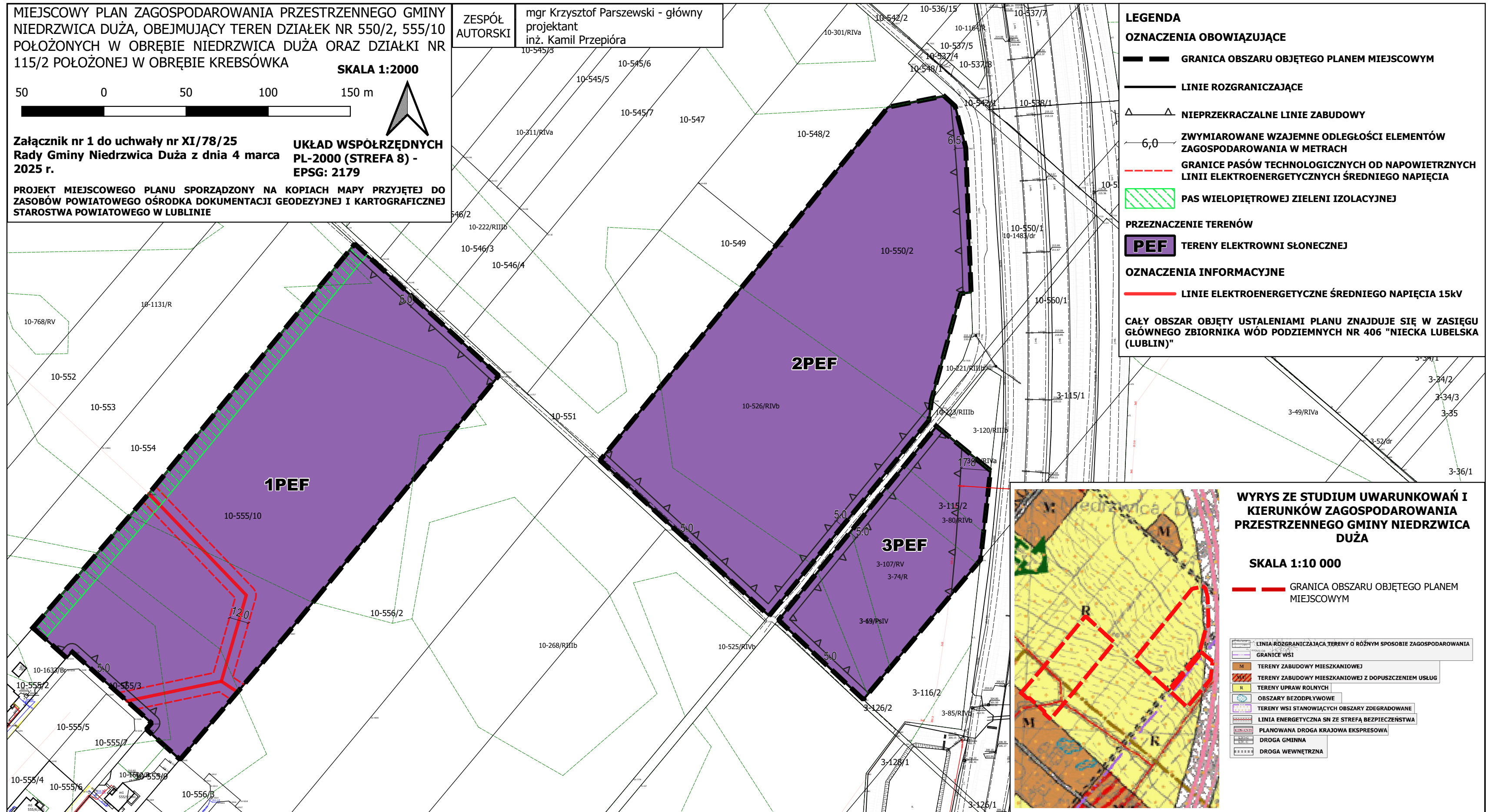
§ 13. Stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu ustala się w wysokości: 30%.

§ 14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Niedzwica Duża.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Waldemar Wapiński



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XI/78/25
Rady Gminy Niedzwica Duża
z dnia 4 marca 2025 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Niedzwica Duża
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej
należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Podjęta uchwała w sprawie uchwalenia planu miejscowego nie powoduje potrzeby realizacji nowych inwestycji, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XI/78/25

Rady Gminy Niedzwica Duża

z dnia 4 marca 2025 r.

Zalacznik3.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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę