



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 12 czerwca 2025 r.

Poz. 3007

Podpisany przez:

Paweł Chruściel; LUW w Lublinie

Data: 12.06.2025 13:23:44



UCHWAŁA NR XVI/59/25 RADY GMINY ULĘŻ

z dnia 16 maja 2025 r.

w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ulęż dla obszarów położonych w Białkach Dolnych, Podlodowie, Sobieszynie, Ulężu 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 Ulęż z dnia 29 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ulęż dla obszarów położonych w Białkach Dolnych, Podlodowie, Sobieszynie, Ulężu i Podlodówce, Rada Gminy Ulęż uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

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

2. Uchwala się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ulęż przyjętego uchwałą Nr VIII/50/2003 Rady Gminy Ulęż 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, Ulężu 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) **zielen 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, ciek, 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 ład 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 m²;
- 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 m²;
- 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 dojazdami 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 biologicznej 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, ciek, 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 IIKO 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 m² w terenach o funkcji oznaczonej symbolami U, IKO,
 - 5000 m² 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-jezdných 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 m² powierzchni użytkowej z zastrz. lit. b,
 - b) co najmniej 2 miejsca dla nowo realizowanej zabudowy usługowej o powierzchni użytkowej mniejszej, niż 100 m²,
 - c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² 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 m² powierzchni użytkowej w zabudowie usługowej związanej z produkcją rolną,
 - f) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² 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 m² 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 wodociagową 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 zawieszin, 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 wewnętrznych 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 **IIKO** (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 IIKO 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. PODŁODÓW

1. Wyznacza się **teren oczyszczalni ścieków**, przedstawiony **na załączniku nr 2 (obręb Podłodów)** 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 ZIKO 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 podróży,
- 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 m² 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 m², 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 ograniczające negatywny wpływ 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 uwzględnić 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 Uleź)** 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. ULEŹ

1. Wyznacza się **tereny lasu** przedstawione **na załączniku nr 4 (obręb Uleź)** 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 Uleź)** 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 Uleź)** 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. PODŁODÓWKA

1. Wyznacza się **teren usług lub produkcji** przedstawiony **na załączniku nr 5 (obręb Podłódówka)** 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 m², 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. PODŁODÓWKA

1. Wyznacza się **teren produkcji energii** przedstawiony **na załączniku nr 5 (obręb Podłódówka)** 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. PODŁODÓWKA

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

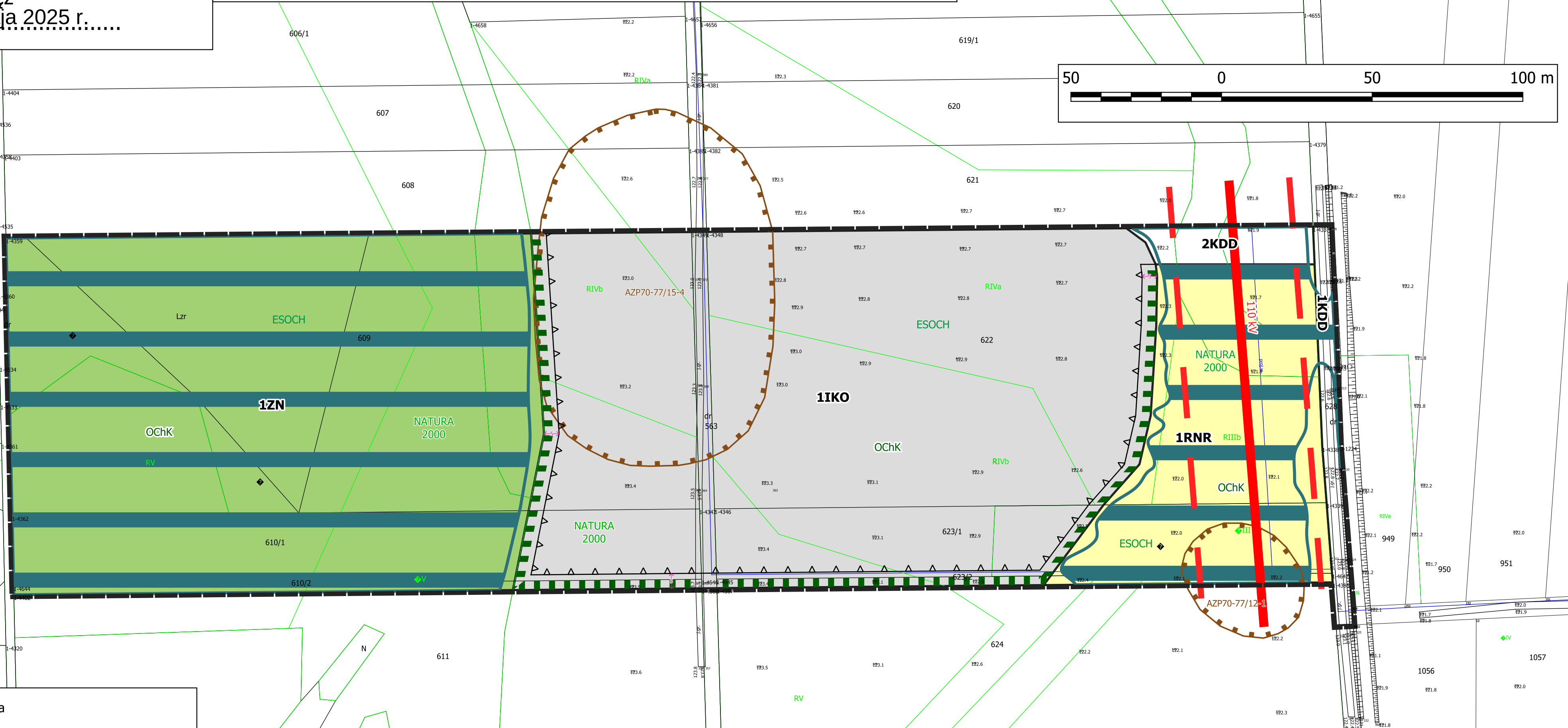
Edyta Iwona Kopacz

Załącznik nr 1
do Uchwały nrXVI/59/25
Rady Gminy Ułęż
z dnia16 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



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

Zielen 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

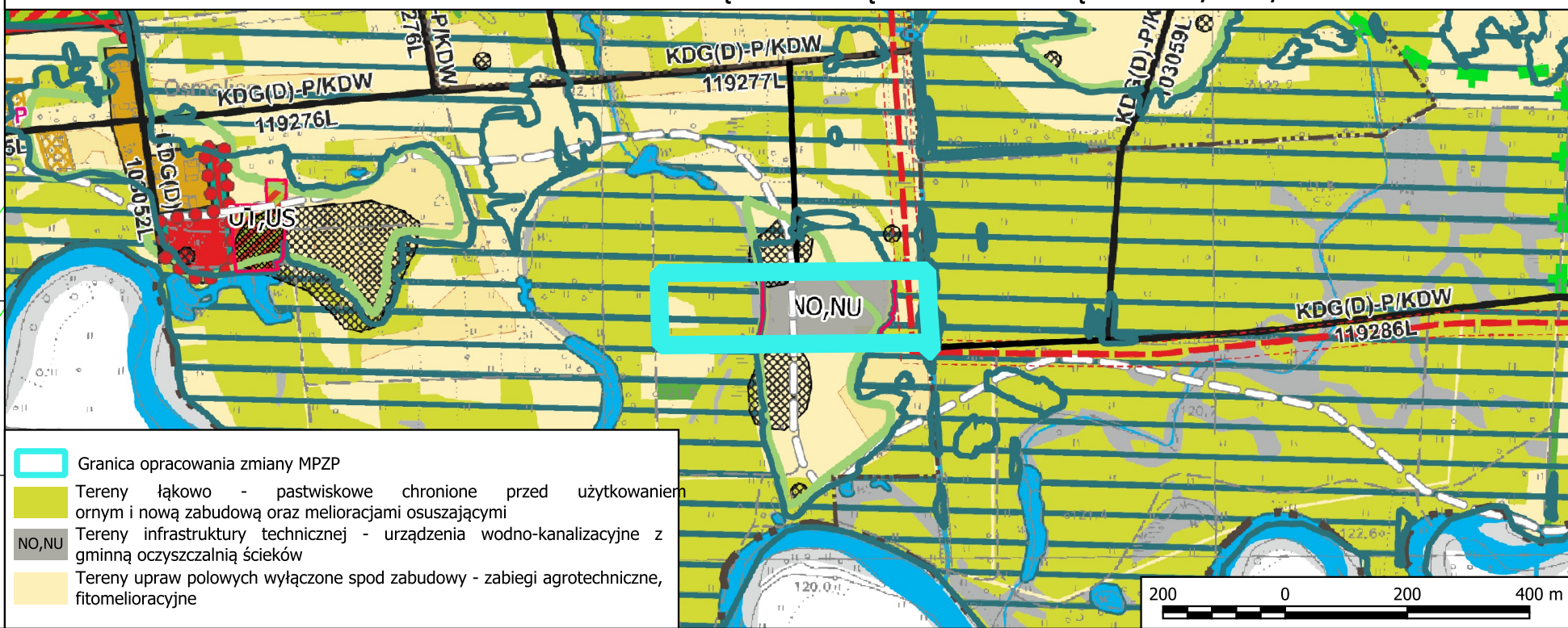
Zagrożenie powodziowe 1%

OChK Obszar Chronionego Krajobrazu "Pradolina Wieprza"

NATURA 2000 Natura 2000 Dolny Wieprz
PLH 060051

Stanowiska archeologiczne figurujące w wojewódzkiej
evidencji zabytków, niewpisane do rejestru zabytków

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

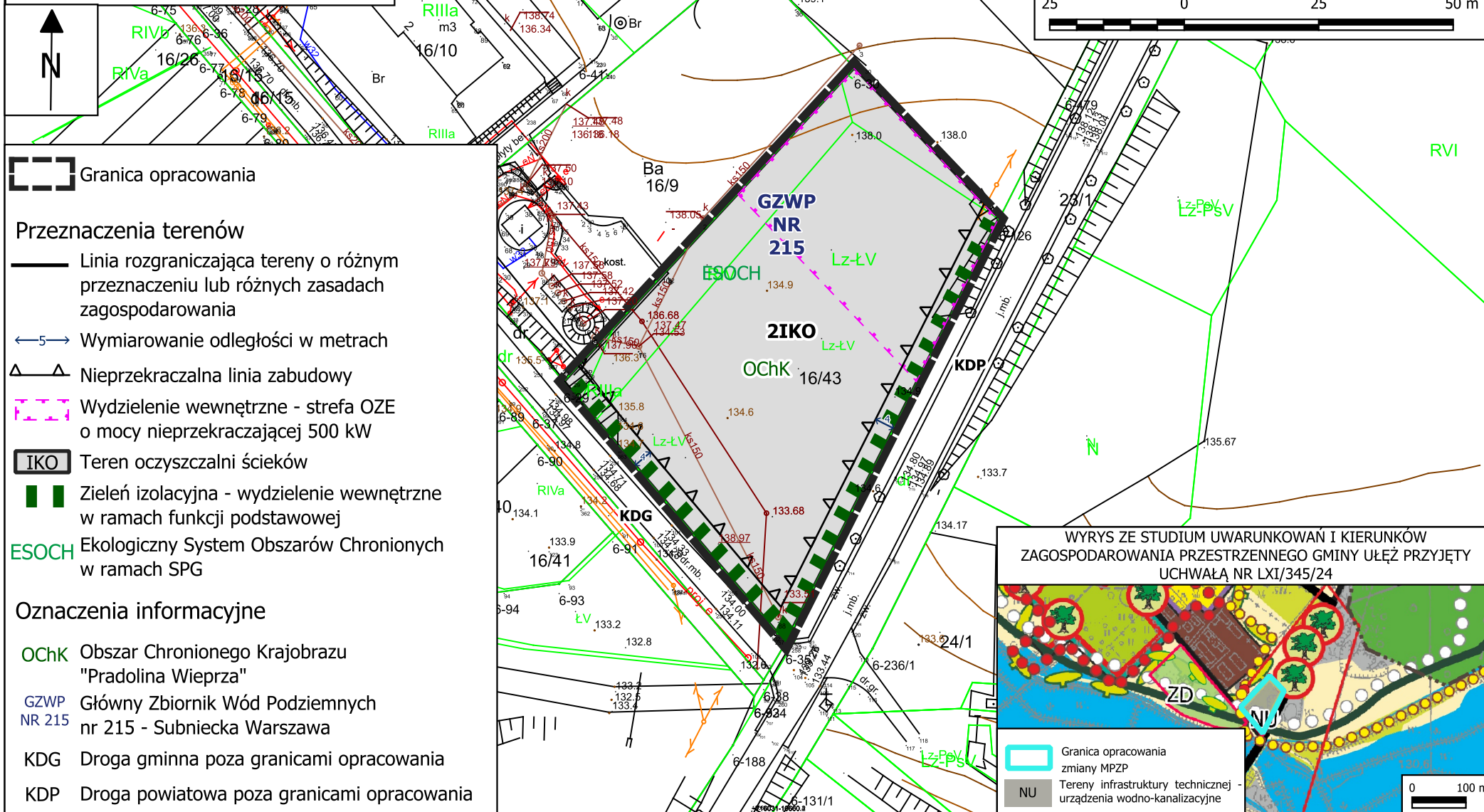


Załącznik nr 2
do Uchwały nr ...XVI/59/25.....
Rady Gminy Ułęż
z dnia ...16.maja.2025.r.....

Obręb: Podlodów

SKALA 1:1 000

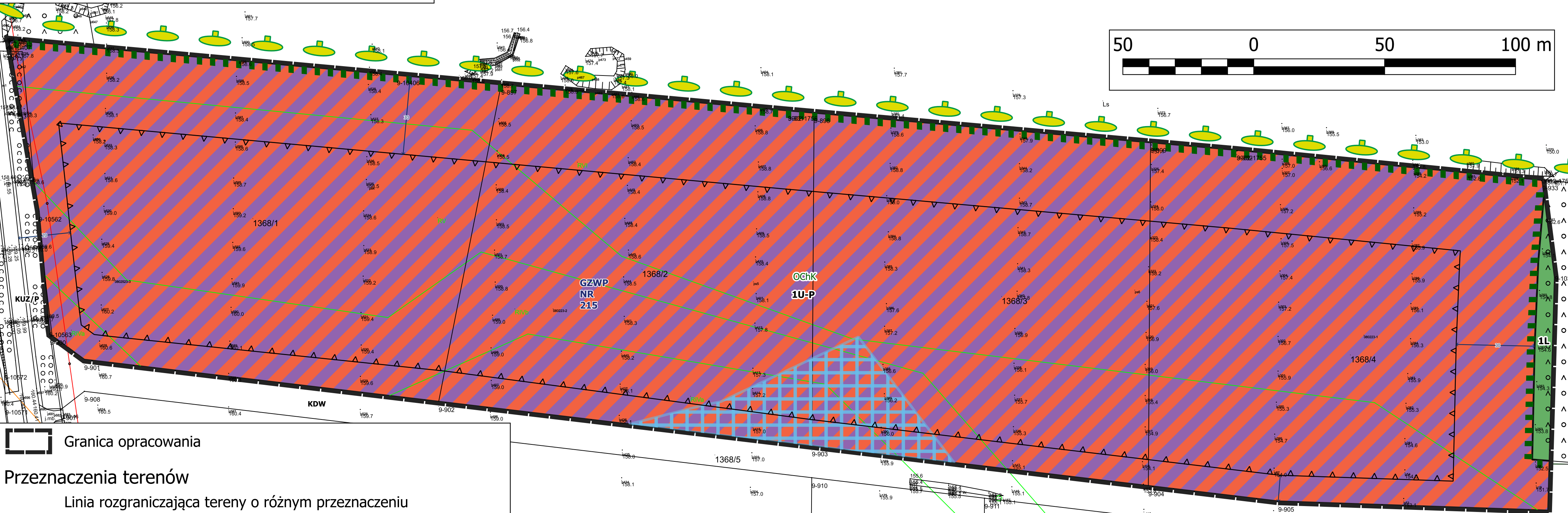
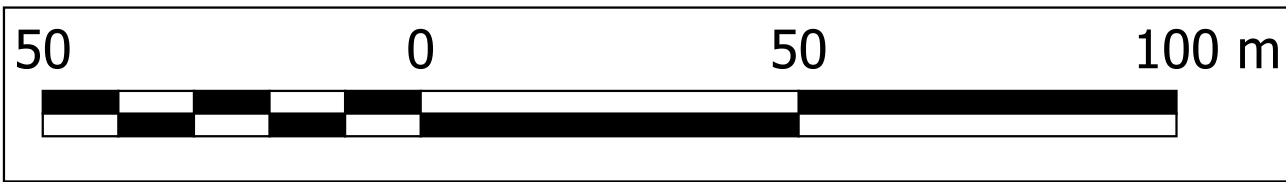
Kopia mapy zasadniczej pozyskana z Powiatowego Zasobu
Geodezyjnego i Kartograficznego Starostwa Powiatowego w Rykach,
(nr licencji GK.6642.214.2024), układ współrzędnych PL-2000



Załącznik nr 3
do Uchwały nrXVI/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

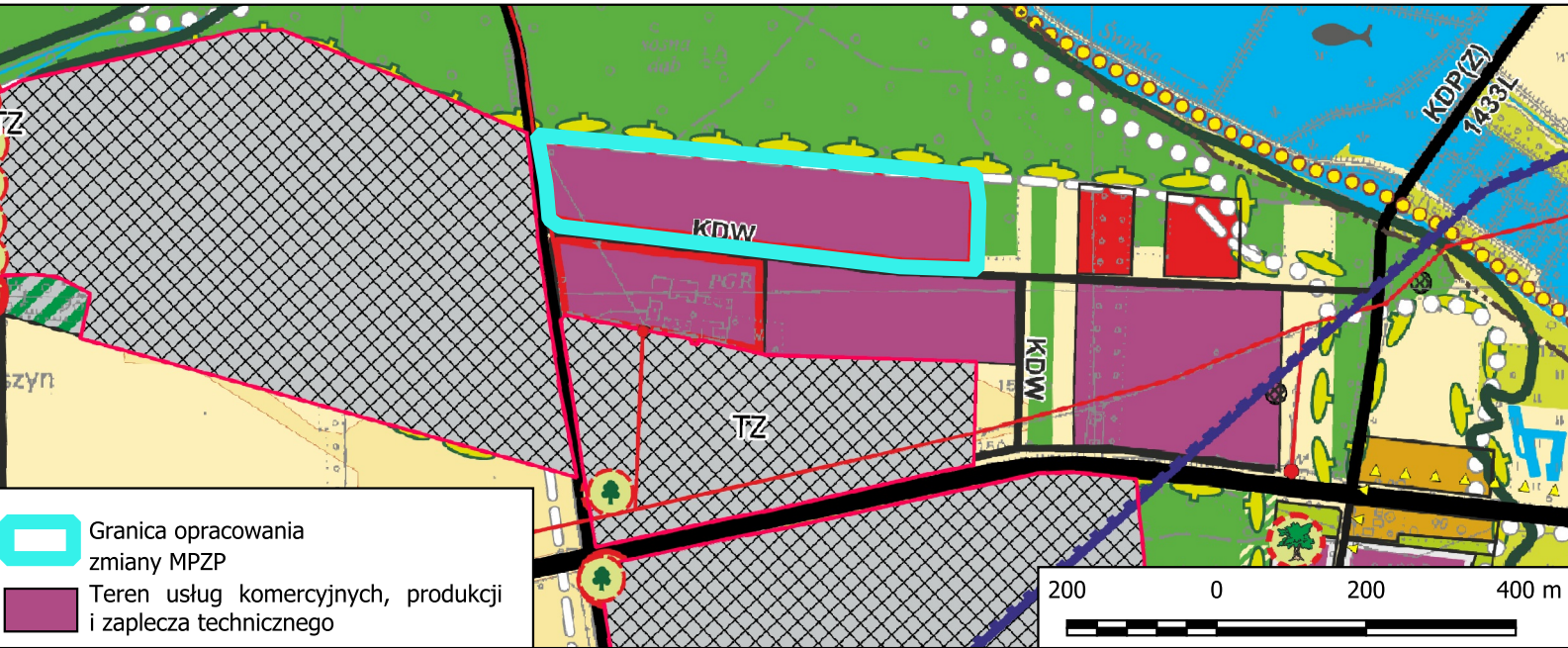
- OchK Obszar Chronionego Krajobrazu "Pradolina Wieprza"
- GZWP NR 215 Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 215 - Subniecka Warszawska
- Obszar zasięgu urządzeń melioracyjnych (drenaż)
- Ekologiczny System Obszarów Chronionych w ramach SPG

Oznaczenia informacyjne
poza granicami opracowania

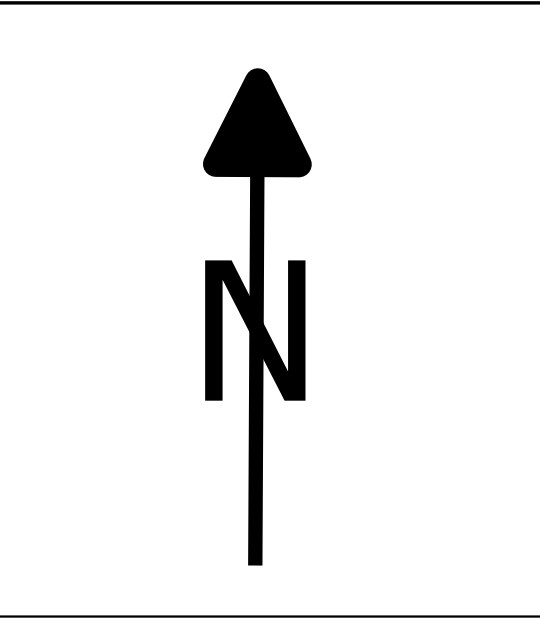
- KDW Droga wewnętrzna
- KUZ/P Droga powiatowa klasy Z (zbiorcza)

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

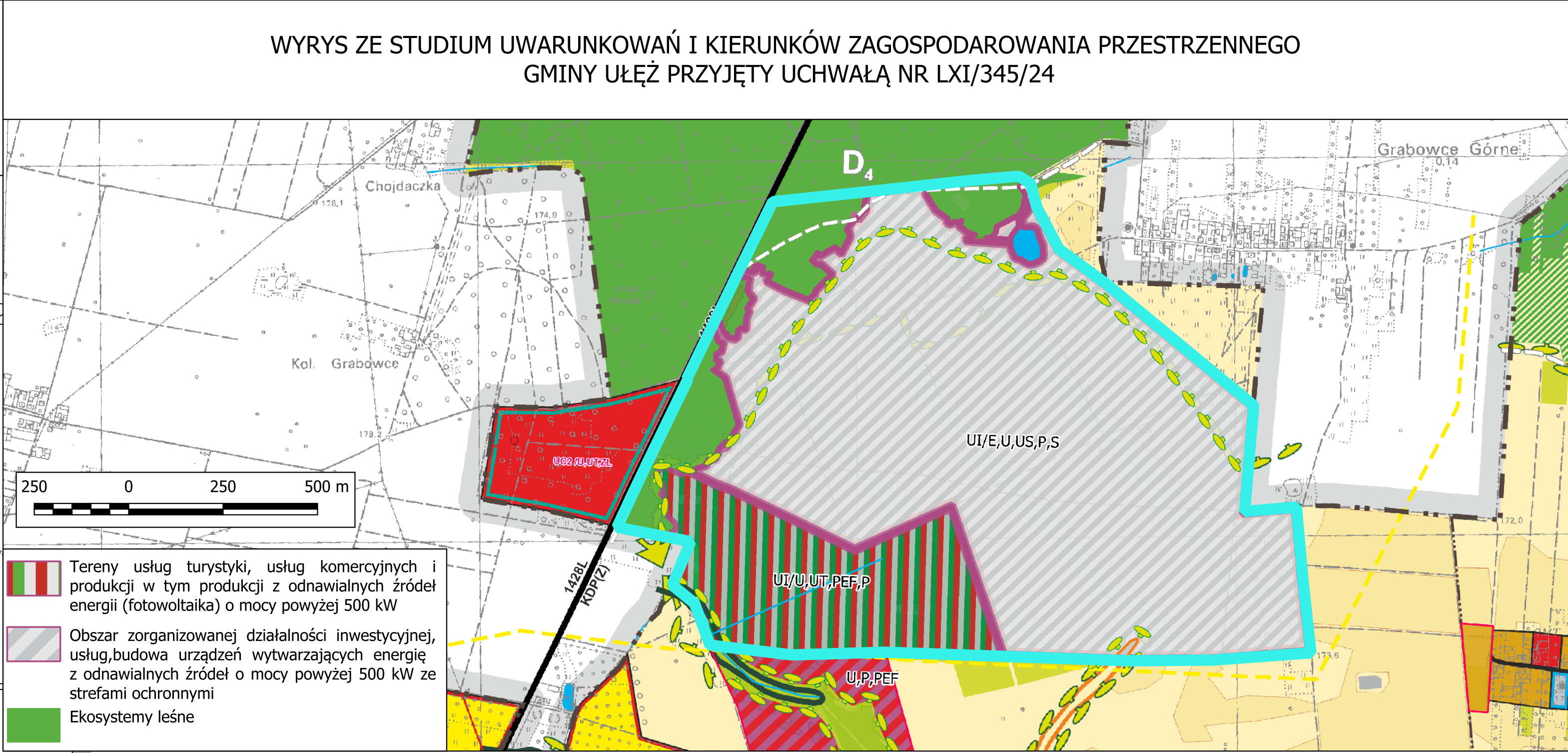


Załącznik nr 4
do Uchwały nrXVI/59/25.....
Rady Gminy Ułęż
z dnia ..16 maja 2025 r.....



Obręb: Ułęż

SKALA 1:2 000



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

Zieleni 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

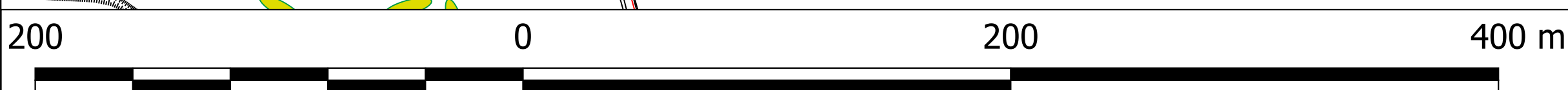
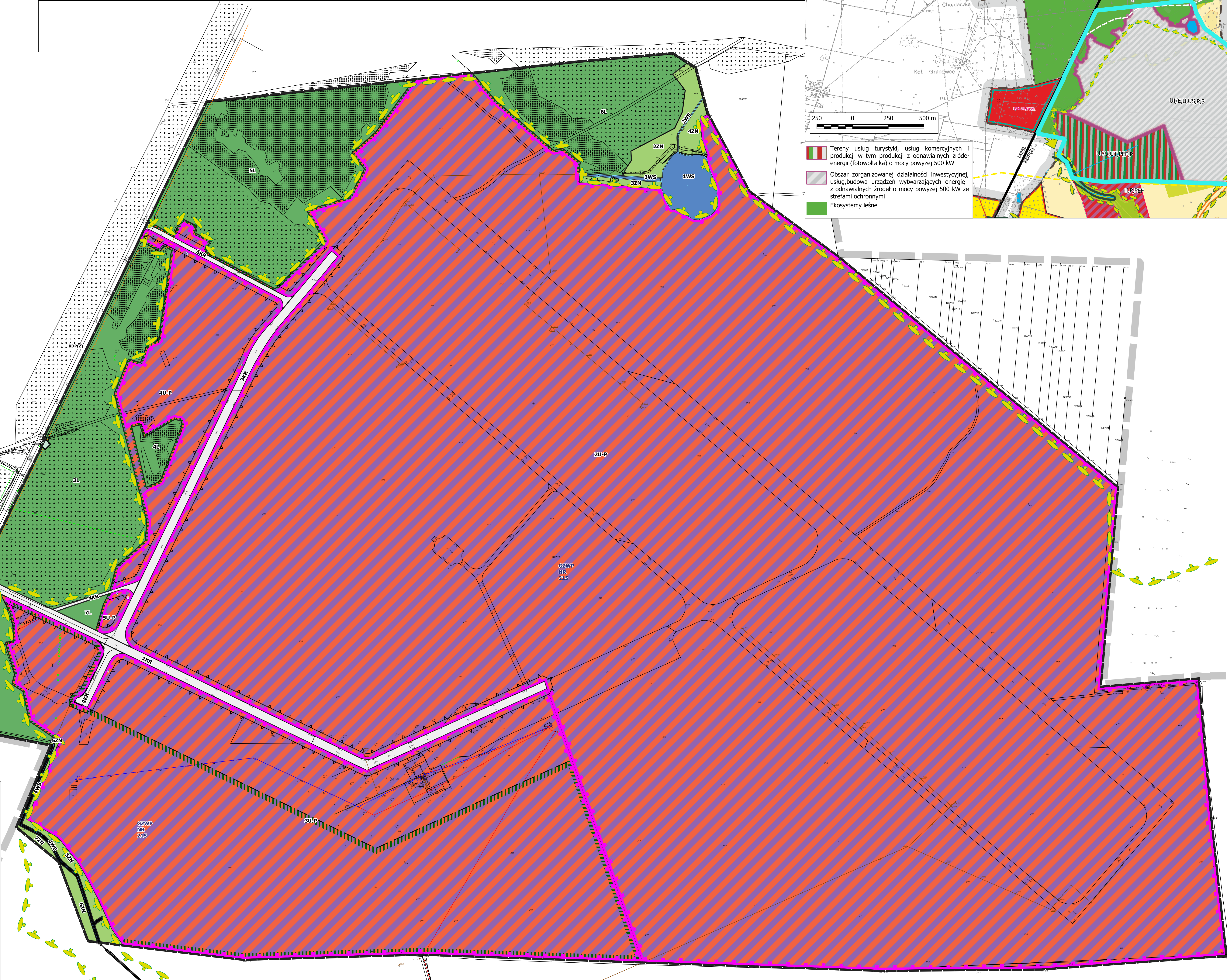
GZWP NR 215

Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 215 - Subniecka Warszawska

Granica gminy Ułęż

KDP(2)

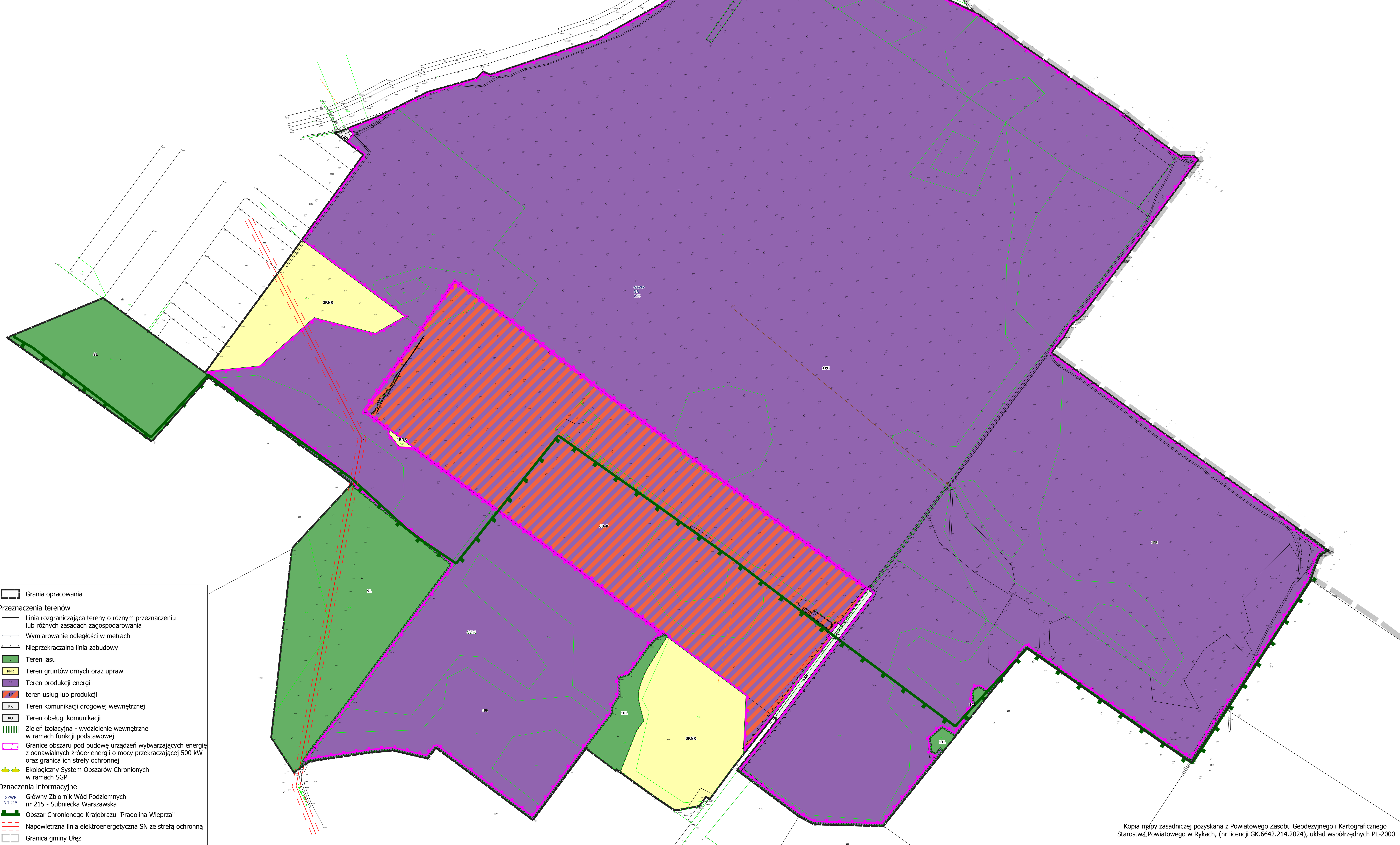
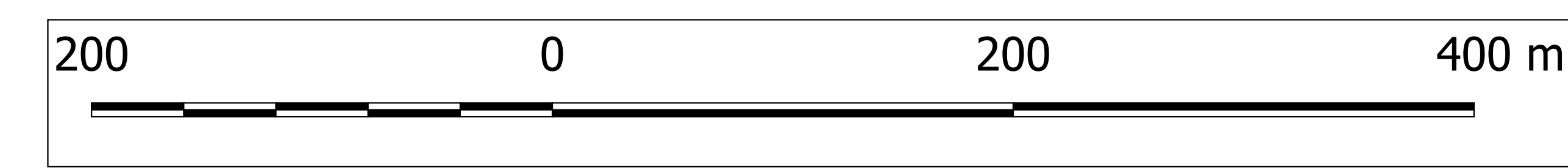
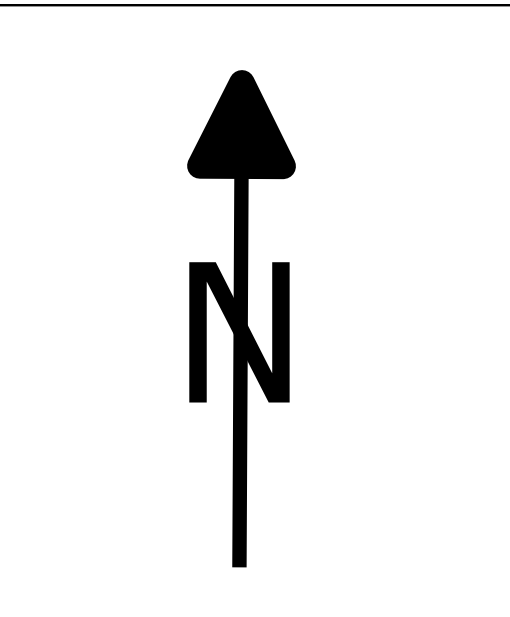
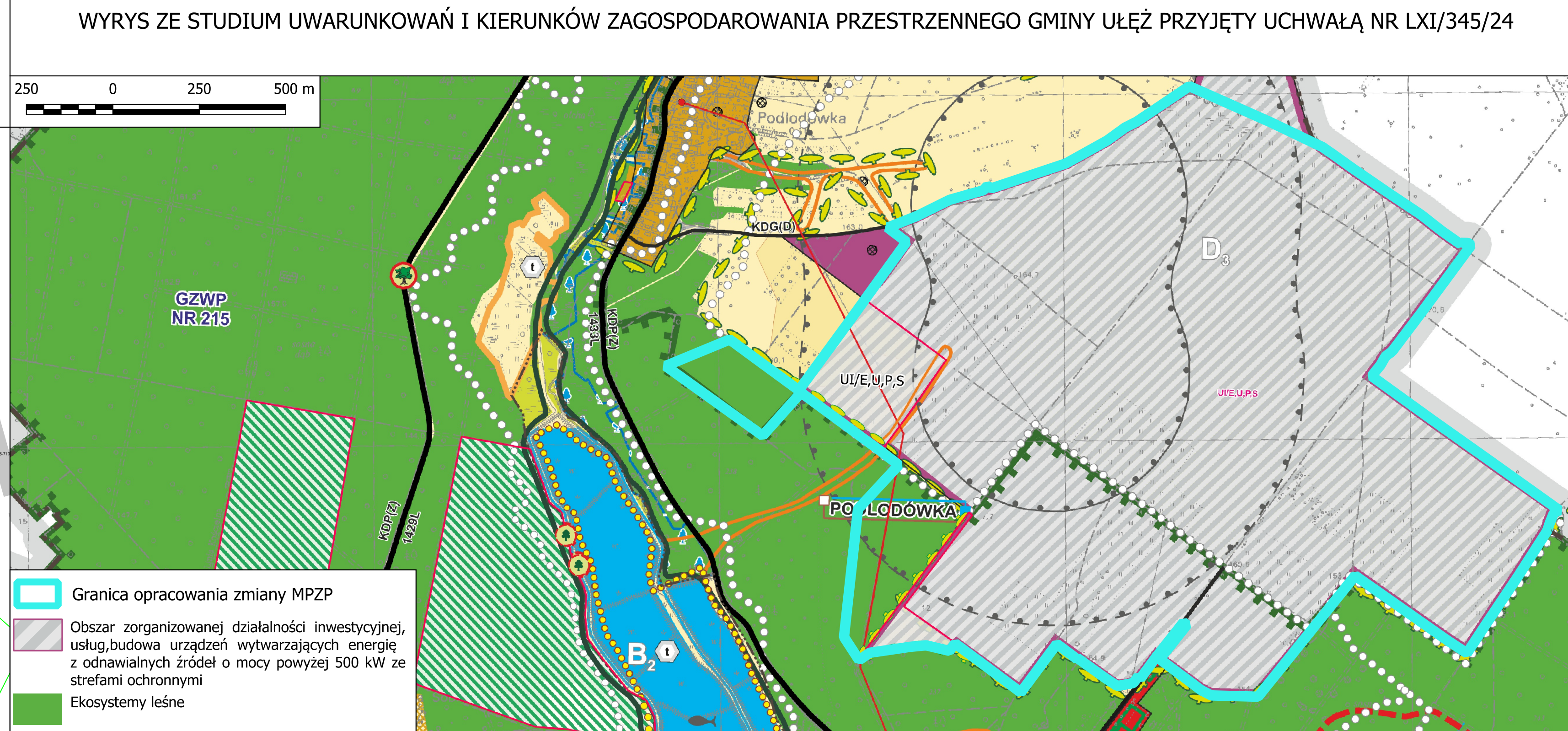
Droga powiatowa klasy Z (zbiorca) poza granicami opracowania



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

Obwód: Podlodówka

SKALA 1:2 000



- Grania opracowania
- Przeznaczenia terenów
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - Wymiarowanie odległości w metrach
 - Nieprzekraczalna linia zabudowy
 - Teren lasu
 - Teren gruntów ornych oraz upraw
 - Teren produkcji energii
 - teren usług lub produkcji
 - Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
 - Teren obsługi komunikacji
 - Zieleń izolacyjna - wydzielanie 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
- Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 215 - Subniecka Warszawska
 - Obszar Chronionego Krajobrazu "Pradolina Wieprza"
 - Napowietrzna linia elektroenergetyczna SN ze strefą ochronną
 - Granica gminy Ułęż

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

**ROZSTRZYGNIECIE
RADY GMINY ULĘŻ
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 Ulęż dla obszarów położonych w Białkach Dolnych, Podlodowie, Sobieszynie, Ulężu 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 Ulęż)

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

**ROZSTRZYGNIECIE
RADY GMINY ULĘŻ
o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu
zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ulęż dla obszarów
położonych w Białkach Dolnych, Podlodowie, Sobieszynie, Ulężu 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 Ulęż 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 Ulęż dla obszarów położonych w Białkach Dolnych, Podlodowie, Sobieszynie, Ulężu 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 Ulęż.

.....
(podpis Przewodniczącego Rady Gminy Ulęż)

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