

P R O J E K T

UCHWAŁA Nr
Rady Gminy Zalesie
z dnia

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029), z uwzględnieniem art. 67 ust. 3 pkt 1, 3 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z Uchwałą Nr XLVIII/270/23 Rady Gminy Zalesie z dnia 3 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zalesie na terenie obrębu ewidencyjnego Wólka Dobryńska pn. „Terminal II”, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zalesie, przyjętego Uchwałą Rady Gminy Zalesie Nr XXIX/132/05 z dnia 11 października 2005 r. oraz zmienionego kolejno uchwałami Rady Gminy Zalesie:

- Nr XIX/122/08 z dnia 29 grudnia 2008 r.;
- Nr XIX/126/12 z dnia 30 października 2012 r.;
- Nr XLVI/253/23 z dnia 28 marca 2023 r.;
- Nr XLIX/271/23 z dnia 10 października 2023 r.

Rada Gminy Zalesie uchwała, co następuje:

Dział I
USTALENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zalesie pn. „Terminal II”, zwany dalej planem.
2. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
 - 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 4.
3. Plan obejmuje obszar w południowo-wschodniej części obrębu Wólka Dobryńska. Zasięg obszaru objętego planem określa rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

P R O J E K T

§ 2.

1. Przedmiotem planu jest ustalenie wiodącego i dopuszczonego przeznaczenia określającego funkcję terenów objętych planem oraz zasady ich zagospodarowania.
2. Treść planu obejmuje wybrane zagadnienia zawarte w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dostosowane do zakresu planu a mianowicie:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę planistyczną.
3. Treść planu nie obejmuje zagadnień, które nie występują w obszarze objętym planem dotyczących:
 - 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 3) terenów pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 4) granic pomników ząglady;
 - 5) granic terenów zamkniętych;
 - 6) granic obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji;
 - 7) granic obszarów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy.

§ 3.

1. Ustalenia zawarte w części tekstowej planu odnoszą się do obszaru objętego granicami planu oznaczonymi i opisanymi na załączniku graficznym nr 1 do uchwały.
2. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne, zawarte na rysunku:
 - 1) granice obszaru objętego planem;

P R O J E K T

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) linie zabudowy, wyznaczone jako nieprzekraczalne;
 - 4) oznaczenia literowo-liczbowe terenów o różnym sposobie użytkowania;
 - 5) strefy szczególnych warunków zagospodarowania od terenów kolejowych;
 - 6) strefy ochrony sanitarnej od czynnego cementarza;
 - 7) strefa ograniczonego użytkowania (pas technologiczny) od napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

§ 4.

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

§ 5.

1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:
 - 1) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach wyznaczonych na rysunku planu;
 - 2) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi go spośród innych terenów;
 - 3) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem dla wyznaczonego terenu;
 - 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako uzupełniające;
 - 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które go uzupełnia w sposób określony w ustaleniach planu, lecz nie powoduje z nim kolizji i nie ogranicza realizacji przeznaczenia podstawowego na działkach sąsiednich;
 - 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię dzielącą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, określającą dopuszczalne zbliżenie obiektów budowlanych do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię z zachowaniem przepisów odrębnych:
 - a) okapu, daszków, nadwieszenia dachu, pochylni, schodów zewnętrznych, przy czym elementy te nie mogą wykraczać poza tą linię o więcej niż 2 m;
 - b) obiektów podziemnych, obiektów małej architektury, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń budowlanych i reklamowych;

P R O J E K T

- c) budynków i budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy;
- 8) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°;
- 9) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o spadku powyżej 12°;
- 10) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć zabudowę obiektami budowlanymi oraz zagospodarowaniem terenu, które umożliwia prowadzenie wszechstronnej działalności gospodarczej służącej zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związanej z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 11) **zabudowie produkcyjnej** – należy przez to rozumieć zabudowę obiektami budowlanymi oraz zagospodarowaniem terenu, które umożliwia prowadzenie działalności gospodarczej związanej z produkcją, składowaniem i magazynowaniem towarów, surowców i materiałów, ich przerobem lub konfekcjonowaniem oraz usługami związanymi z ich sprzedażą, naprawą lub przechowywaniem;
- 12) **zabudowie magazynowo-składowej** – należy przez to rozumieć zabudowę obiektami budowlanymi oraz zagospodarowaniem terenu, które umożliwia prowadzenie działalności gospodarczej związanej ze składowaniem i magazynowaniem towarów, surowców i materiałów, ich konfekcjonowaniem oraz usługami związanymi z ich sprzedażą, naprawą lub przechowywaniem;
- 13) **przedsięwzięciach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia związane z działalnością gospodarczą, które nie powodują uciążliwości w emisji substancji i energii, a przede wszystkim nie są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska – określonych przez przepisy odrębne – poza teren działki objętej inwestycją;
- 14) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienione w podstawie prawnej uchwały wraz z aktami wykonawczymi;
- 15) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Zalesie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 16) **specustawie drogowej** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.
2. Pojęcia niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6.

1. W zakresie **zasad zagospodarowania** ustala się następujące przeznaczenie terenów:
- 1) **teren produkcji** oznaczony na rysunku planu symbolem literowym: **P**;
 - 2) **teren drogi zbiorczej**, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym: **KDZ**;
 - 3) **teren drogi dojazdowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym: **KDD**.
2. Cyfra arabska przed symbolem literowym oznacza lokalizację wyznaczonego terenu.

§ 7.

1. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:
- 1) obowiązuje inwestowanie zgodne z ustalonym w niniejszym planie przeznaczeniem funkcjonalnym terenów;

P R O J E K T

- 2) dopuszcza się realizację nowej zabudowy w wyznaczonych obszarach określonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 3) architektura obiektów o charakterze industrialnym z zastosowaniem trwałych i nowoczesnych rozwiązań materiałowych;
- 4) w celu racjonalnego gospodarowania przestrzenią dopuszcza się przebudowę (w tym skablowanie) istniejących napowietrznych sieci linii elektroenergetycznych za zgodą zarządcy sieci;
- 5) w przypadku likwidacji lub skablowania istniejących napowietrznych sieci linii elektroenergetycznych przyjęte w planie ustalenia dotyczące stref ochronnych od tych linii nie mają zastosowania;
- 6) dopuszcza się realizację paneli fotowoltaicznych wraz z ich konstrukcjami wsporczymi w lokalizacji poza nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną od strony terenów kolejowych.

§ 8.

1. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu** ustala się:
 - 1) zakazuje się zmiany stosunków wodnych wpływających niekorzystnie na sąsiednie nieruchomości;
 - 2) zakazuje się wprowadzania do wód lub ziemi, ścieków niespełniających warunków określonych w przepisach dotyczących warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz wprowadzania substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska;
 - 3) zakazuje się składowania odpadów stałych na terenach nie przeznaczonych na ten cel;
 - 4) sposób postępowania z odpadami innymi niż komunalne, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki odpadami;
 - 5) zaleca się stosowanie zaopatrzenia w ciepło w oparciu o źródła indywidualne niskoemisyjne. Preferowane w uzupełnieniu pozyskiwanie energii ze źródeł energii odnawialnej;
 - 6) zaleca się wzmocnienie obudowy biologicznej dróg poprzez wprowadzenie żywopłotów z krzewów i drzew – zwłaszcza liściastych (używać bezwzględnie gatunków rodzimych);
 - 7) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym obowiązuje utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza ustala się utrzymanie dopuszczalnych poziomów substancji w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) przy realizacji parkingów, terenów składowych i innych terenów utwardzonych, z których następuje splukiwanie substancji szkodliwych dla środowiska, ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem ich do odbiornika tych wód.
 - 10) uciążliwość dla środowiska związana z prowadzoną działalnością gospodarczą nie może wykraczać poza granicę własności działki, na której prowadzona jest

P R O J E K T

ta działalność, w tym także przekraczać dopuszczalnych, określonych w decyzjach norm emisji zanieczyszczeń do powietrza i hałasu.

§ 9.

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

§ 10.

1. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów** ustala się:
 - 1) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenów wymaga spełnienia szczegółowych ustaleń w zakresie dotyczącym:
 - a) minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki;
 - b) maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy;
 - c) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
 - d) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;
 - e) maksymalnej wysokości zabudowy;
 - f) określenia kolorystyki obiektów budowlanych oraz geometrii dachu;
 - g) kształtowania linii zabudowy poprzez określenie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - h) minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
 - 2) należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 11.

1. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** ustala się:
 - 1) w rozumieniu przepisów odrębnych w obszarze objętym planem nie występują:
 - a) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym;
 - b) krajobrazy priorytetowe określone w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - c) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
 - d) tereny szczególnego zagrożenia powodziowego;
 - e) tereny objęte prawnymi formami ochrony przyrody;
 - f) obszary zdegradowane i wymagające rehabilitacji.

P R O J E K T

§ 12.

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

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

§ 13.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków o funkcji mieszkaniowej;
- 2) w pasach technologicznych (strefach ochronnych) napowietrznych linii elektroenergetycznych określonych w § 15 ust. 1 pkt 7 lit. h zakazuje się sytuowania drzew, wznoszenia obiektów budowlanych oraz lokalizacji składowisk;
- 3) zagospodarowanie w pasach technologicznych (strefach ochronnych) napowietrznych linii elektroenergetycznych jest możliwe pod warunkiem spełnienia wymagań obowiązujących przepisów i uzgodnienia z właścicielem sieci;
- 4) zakazuje się realizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 12 m od ściany lasu, zlokalizowanego zgodnie z treścią aktualnej mapy ewidencyjnej;
- 5) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m;
- 6) zakazu wymienionego w pkt 5 nie stosuje się do budynków i budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy;
- 7) na terenach objętych planem przyległych do terenów kolejowych, określa się strefy szczególnych warunków zagospodarowania wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu, dla których obowiązuje:
 - a) zakaz wykonywania robót ziemnych w odległości mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego, z wyłączeniem robót ziemnych związanych z budową, utrzymaniem, remontem i modernizacją linii kolejowej;
 - b) wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury;
 - c) zakaz sytuowania drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 6 m od granicy obszaru kolejowego;
- 8) w przypadkach szczególnie uzasadnionych dopuszcza się odstępstwo od zakazów wymienionych w pkt 5 i 7 zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się lokalizację bocznic kolejowych w powiązaniu z istniejącymi liniami kolejowymi na warunkach odpowiedniego zarządcy linii kolejowej. W przypadkach wystąpienia kolizji planowanych bocznic kolejowych z istniejącą infrastrukturą techniczną lub terenami komunikacji drogowej – przebudowa sieci infrastruktury

P R O J E K T

- technicznej lub infrastruktury drogowej (w tym budowa przejazdów) realizowane na koszt inwestora oraz w uzgodnieniu z odpowiednimi właścicielami sieci lub dróg;
- 10) dopuszcza się lokalizację zakładów stwarzających zagrożenie występowania poważnej awarii przemysłowej pod warunkiem zachowania bezpiecznych odległości od zabudowy mieszkaniowej, obiektów użyteczności publicznej, istniejących zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, dróg krajowych oraz linii kolejowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 11) na terenach objętych planem przyległych do terenów czynnego cmentarza, określa się strefy ochrony sanitarnej od czynnego cmentarza wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu, dla których obowiązują:
- a) odległość zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, wynosząca co najmniej 150 m od cmentarza;
 - b) odległość, o której mowa w pkt 11 lit. a może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.

§ 14.

1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji drogowej** ustala się:
- 1) podstawowy układ drogowy obszaru objętego planem stanowią drogi publiczne:
 - a) droga gminna nr 100756L oznaczona na rysunku planu symbolem **1KDD**, powiązana z drogą krajową nr 2 na zasadzie skrzyżowania zlokalizowanego poza granicami opracowania planu miejscowego;
 - b) droga powiatowa zbiorcza (planowana do realizacji na podstawie specustawy drogowej) oznaczona na rysunku planu symbolem **1KDZ** z włączeniem do drogi krajowej nr 2 na zasadzie skrzyżowania zlokalizowanego poza granicami opracowania planu miejscowego;
 - 2) budowa dróg publicznych wymaga realizacji kanałów technologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) parametry techniczne dróg określono w ustaleniach szczegółowych w § 18 i § 19;
 - 4) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych obsługujących tereny produkcyjne oraz tereny składów i magazynów ze szczególnym uwzględnieniem dróg pożarowych;
 - 5) zabezpieczenie miejsc postojowych w ramach zagospodarowania własnych nieruchomości, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi; plan nie przewiduje realizacji ogólnodostępnych miejsc parkingowych.

§ 15.

1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** ustala się:
- 1) na całym obszarze objętym planem mogą być realizowane nowe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

P R O J E K T

- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, produkcyjno-usługowych oraz ochrony przeciwpożarowej poprzez rozbudowę istniejących sieci rozdzielczych zlokalizowanych w obszarze miejscowości Wólka Dobryńska ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do hydrantów przeciwpożarowych;
 - b) dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody do celów produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej zgodnie z warunkami pozwolenia wodnoprawnego;
- 3) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwianie ścieków sanitarnych:
 - a) poprzez rozbudowę istniejącej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej i urządzeń infrastruktury technicznej z nią związanych;
 - b) dopuszcza się możliwość realizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków lub zbiorników na nieczystości ciekłe (bytowe) dla potrzeb zakładów produkcyjnych lub usługowych;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych:
 - a) odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych powierzchniowo do gruntu w obrębie własnej nieruchomości;
 - b) dla przedsięwzięć wymagających oczyszczania wód opadowych obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej, a następnie po uprzednim podczyszczeniu do powierzchniowych cieków lub bezpośrednio do gruntu;
 - c) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w zbiornikach i wykorzystanie ich do celów gospodarczych;
 - d) wyklucza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na obszary kolejowe (poza granicami planu) i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) preferowanie rozwoju indywidualnych systemów grzewczych, ze źródeł energii odnawialnej bądź niskoemisyjnej (urządzenia solarne, pompy ciepłe, urządzenia fotowoltaiczne, lub gaz płynny propan-butan, w perspektywie – gaz ziemny);
 - b) dopuszcza się paliwa konwencjonalne;
 - c) dopuszcza się zorganizowany system lokalnej infrastruktury ciepłowniczej;
- 6) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:
 - a) dopuszcza się realizację stacji bazowych telefonii bezprzewodowej na warunkach zarządcy sieci;
 - b) realizacja sieci magistrali szerokopasmowych w oparciu o przepisy odrębne, preferowana lokalizacja w kanałach technologicznych, wzdłuż ulic i dróg komunikacyjnych;
 - c) lokalizacja obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej nie może powodować zakłóceń bądź negatywnego oddziaływania na urządzenia radiowe łączności kolejowej bądź urządzeń sterowania ruchem kolejowym;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) adaptuje się istniejącą przesyłową sieć energetyczną SN wraz z urządzeniami technicznymi, ze wskazaniem jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy;

P R O J E K T

- b) budowa sieci elektroenergetycznych i przyłączy na warunkach uzgodnionych z właścicielem sieci;
- c) realizacja urządzeń elektroenergetycznych do połączenia urządzeń wytwórczych z siecią przedsiębiorstwa energetycznego leży w gestii inwestora tych urządzeń;
- d) lokalizacja wewnętrznych stacji transformatorowych winna być na gruntach o uregulowanym stosunku prawnym, w miejscu określonym wymogami technicznymi z dostępem do drogi i możliwością dojazdu sprzętu ciężkiego;
- e) dopuszcza się realizację wolnostojących wewnętrznych stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki z zachowaniem odrębnych przepisów technicznych i środowiskowych;
- f) w przypadkach wystąpienia kolizji planowanych przedsięwzięć inwestycyjnych z istniejącą siecią elektroenergetyczną, przebudowa tej sieci będzie realizowana na koszt inwestora oraz w uzgodnieniu z właścicielem sieci elektroenergetycznej;
- g) oświetlenie uliczne z sieci elektroenergetycznej zasilanej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych na warunkach uzgodnionych z właścicielem sieci; dopuszcza się zasilanie ze źródeł alternatywnych (np. panele fotowoltaiczne, mikroinstalacje wiatrowe);
- h) ustala się strefy ochronne (pasy technologiczne) od istniejących i przewidywanych napowietrznych linii elektroenergetycznych:
 - średniego napięcia SN wynoszące 15 m (po 7,5 m od osi linii, po obu jej stronach);
 - wysokiego napięcia WN wynoszące 40 m (po 20 m od osi linii, po obu jej stronach);
- i) w przypadku lokalizacji paneli fotowoltaicznych w sąsiedztwie obszaru kolejowego (poza granicami planu) powinny być one tak ustawione, aby słońce padające na nie, nie odbijało się w stronę torów. Nakazuje się stosowanie powłok antyrefleksyjnych oraz innych rozwiązań i materiałów niepowodujących negatywnego wpływu na ruch kolejowy.

§ 16.

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

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

Dział II

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 17.

1. Wyznacza się **teren produkcji** oznaczony na rysunku planu symbolami **1P**.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjna;

P R O J E K T

- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa magazynowo-składowa, zabudowa usługowa, urządzenia do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 500 kW, parkingi, drogi wewnętrzne, ciągi piesze lub pieszo-jezdne, lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) dla nowej zabudowy określonej w pkt. 1 i 2 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) udział powierzchni zabudowy – maksymalnie 60%;
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 15%;
 - c) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,03;
 - maksymalny – 1,5;
 - d) maksymalna wysokość zabudowy do 12,00 m dla budynków oraz do 25,0 m dla pozostałych obiektów budowlanych;
 - e) geometria dachów: dachy płaskie i/lub dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do maksymalnie 35°;
 - f) kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:
 - w materiałach wykończeniowych elewacji nakaz stosowania stonowanych odcieni bieli, beżu, brązu, grafitu i szarości;
 - zakazuje się stosowania w elewacjach barw jaskrawych z jednoczesnym dopuszczeniem pomniejszych elementów kontrastujących, podkreślających indywidualny charakter obiektu lub identyfikujących wizerunek działalności gospodarczej;
 - ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory w odcieniach brązu grafitu lub szarości;
- 2) w zakresie zabudowy wymienionej w pkt. 1 i 2 dopuszcza się do realizacji wyłącznie przedsięwzięcia nieuciążliwe w rozumieniu definicji zawartej w § 5 ust. 1 pkt 13;
- 4) obsługa komunikacyjna poprzez drogi publiczne wymienione w § 18 i § 19;
- 5) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez indywidualne drogi wewnętrzne lub ciągi pieszo-jezdne powiązane funkcjonalnie z drogami publicznym;
- 6) minimalna szerokość dróg wewnętrznych – 5 m;
- 7) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych obowiązują następujące ustalenia:
 - a) dla zabudowy produkcyjnej – na każde 500 m² powierzchni użytkowej budynków min. 1 miejsce postojowe oraz dodatkowo min. 1 miejsce postojowe wyposażone w kartę parkingową;
 - b) dla zabudowy usługowej – na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynków min. 1 miejsce postojowe oraz dodatkowo min. 1 miejsce postojowe wyposażone w kartę parkingową;
 - c) ilość miejsc postojowych należy dostosować do specyfiki prowadzonej działalności;
 - d) w przypadku łączenia funkcji produkcyjnej z funkcją usługową wskaźniki dotyczące zapewnienia miejsc postojowych należy zsumować.

§ 18.

1. Wyznacza się **teren drogi zbiorczej** – oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

P R O J E K T

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej – planowana droga powiatowa, klasy technicznej zbiorczej;
- 2) droga o szerokości w liniach rozgraniczających: 22 m;
- 3) jezdnia z dwoma pasami ruchu o szerokości min. 6 m;
- 4) dopuszcza się lokalizację zatok postojowych, chodników, oświetlenia drogowego i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 5) realizacja zjazdów na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 6) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie, na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze, za zgodą zarządcy drogi.

§ 19.

1. Wyznacza się **teren drogi dojazdowej** – oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej – droga gminna nr 100756L, klasy technicznej dojazdowej;
 - 2) droga o szerokości w liniach rozgraniczających: 13 m;
 - 3) jezdnia z dwoma pasami ruchu o szerokości min. 5 m;
 - 4) dopuszcza się lokalizację zatok postojowych, chodników, oświetlenia drogowego i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego;
 - 5) realizacja zjazdów na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
 - 6) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie, na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze, za zgodą zarządcy drogi.

Dział III PRZEPISY KOŃCOWE

§ 20.

1. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu wysokości opłaty na rzecz Gminy Zalesie z tytułu wzrostu wartości nieruchomości będącej skutkiem uchwalenia planu w wysokości wynoszącej 15%.

§ 21.

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zalesie.

§ 22.

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

§ 23.

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