

UCHWAŁA Nr / /2012

RADY GMINY LEŚNIEWICE

z dnia 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod rolniczą biogazownię na działce o nr ewidencyjnym 59/2 w obrębie Dębina w gminie Leśniewice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i 15 w związku z art. 7 ust. 1, pkt 1, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 z późniejszymi zmianami) art. 4 ust. 1, art. 15, art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r. poz. 647), w związku z uchwałą Rady Gminy Leśniewice nr XIII/71/2012 z dnia 10 maja 2012 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod rolniczą biogazownię na działce o nr ewidencyjnym 59/2 w obrębie Dębina w gminie Leśniewice oraz po stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Leśniewice, uchwała się co następuje:

Rozdział I

Przepisy wprowadzające

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod rolniczą biogazownię na działce o nr ewidencyjnym 59/2 w obrębie Dębina w gminie Leśniewice, zwanego dalej „Planem”, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Plan stanowią:

- 1) ustalenia tekstowe będące treścią niniejszej uchwały;
- 2) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o nienaruszeniu ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Leśniewice uchwalonego Uchwałą Nr VI/28/2003 Rady Gminy Leśniewice, z dnia 27 maja 2003 r. z późn. zm. z 2007 r., zwanego dalej „Studium”, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) ustalenia dotyczące sposobu realizacji i finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

3. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują:

- 1) przepisy wprowadzające rozdziału 1;
- 2) ustalenia tekstowe wymienione w § 3. ust. 1;
- 3) ustalenia rysunku planu wymienione w § 4.

§ 2. Przedmiotem ustaleń planu jest określenie warunków zagospodarowania, zabudowy, użytkowania i ochrony, dla realizacji biogazowni rolniczej, wymienionej w §1. ust.1, stanowiącej integralną część istniejącego, będącego we wspólnym władaniu sąsiadującego zakładu produkcji rolnej i budowanej na wspólne potrzeby na terenie ustalonym w §1. ust.1.

§ 3. 1. W ustaleniach planu określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (Rozdział II);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (Rozdział III);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (Rozdział IV);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (Rozdział V);
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej (Rozdział VI);
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy (Rozdział VII);

- 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, w tym terenów górniczych i zagrożonych powodzią, (Rozdział VIII);
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakazy zabudowy (Rozdział IX);
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji (Rozdział X);
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej (Rozdział XI);
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym warunki scalania i podziału nieruchomości (Rozdział XII);
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę planistyczną przy sprzedaży nieruchomości (Rozdział XIII).

2. W ustaleniach planu nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak ich występowania;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na brak ich występowania;
- 3) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, ze względu na brak takich obszarów;
- 4) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, ze względu na brak takich obszarów;
- 5) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², ze względu na brak takich obszarów;
- 6) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, ze względu na brak takich terenów;
- 7) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady, ze względu na brak występowania takich pomników.

§ 4. 1. Na rysunku planu, o którym mowa w § 1. ust.2 pkt.2. określa się:

- 1) skalę rysunku planu w formie liczbowej i liniowej;
- 2) granice opracowania;
- 3) linie rozgraniczające tereny;
- 4) nieprzekraczalne (tj. minimalne) linie zabudowy;
- 5) strefę ochronną istniejącej linii SN;
- 8) symbol literowy planowanego przeznaczenia terenu: 1.P – teren planowanej biogazowni rolniczej na działce nr 59/2.

2. Na rysunku planu nie określa się:

- 1) oznaczenia zasięgu wydzielonych terenów podlegających ochronie, lub mających wpływ na rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne: z uwagi na brak takich terenów;
- 2) oznaczenia występowania obiektów, lub elementów podlegających ochronie lub mających wpływ na rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne: z uwagi na brak takich terenów.

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

- 1) „uchwale” – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Leśniowice, której treść stanowi część tekstowa planu i której integralnymi częściami są odpowiednio rysunek planu, stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Leśniowice oraz wymagane rozstrzygnięcia;
- 2) „rozdziale” - należy przez to rozumieć rozdział niniejszej uchwały;
- 3) „planie” - należy przez to rozumieć opracowywany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Leśniowice;
- 4) „rysunku planu” - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1. do niniejszej uchwały;

- 5) „przeznaczeniu podstawowym” - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, i powinno zajmować łącznie minimum 50% powierzchni terenu;
- 6) „przeznaczeniu uzupełniającym” - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób nie zmieniający generalnego charakteru zagospodarowania terenu i zajmuje łącznie mniej niż 40% powierzchni terenu;
- 7) „terenie” - należy przez to rozumieć teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony właściwym symbolem;
- 8) „obszarze” - należy przez to rozumieć wymieniony w tekście teren lub teren oznaczony symbolem na rysunku planu bez wydzielenia liniami rozgraniczającymi, występujący w istniejących granicach ewidencyjnych;
- 9) „liniach rozgraniczających” - należy przez to rozumieć linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) „minimalnej linii zabudowy” - należy przez to rozumieć linię, której elementy planowanej zabudowy nie mogą przekraczać, za wyjątkiem:
 - a) obiektów zlokalizowanych w całości w gruncie,
 - b) budowli i urządzeń infrastruktury technicznej w tym dojazdów technicznych;
- 11) „biogazowni rolniczej” - należy przez to rozumieć instalację, wraz z zabudową, urządzeniami i infrastrukturą techniczną, służącą do celowej produkcji z biomasy pochodzenia rolniczego biogazu, który może być wykorzystywany do produkcji energii elektrycznej, energii cieplnej, produkcji biopaliw, lub przesyłany do sieci gazowych;
- 12) „dotychczasowym zagospodarowaniu i użytkowaniu, w jakim pozostaną tereny stanowiące obszar objęty niniejszym planem do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym, ustanowionym w przepisach niniejszej uchwały” - należy przez to rozumieć czasowe utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania łącznie z możliwością wykonania remontów obiektów kubaturowych (z zastrzeżeniem, iż w sytuacji położenia w liniach rozgraniczających dróg konieczność uzyskania uzgodnienia z właściwym zarządcą drogi), o ile wyżej wymienione działania nie są inaczej regulowane przedmiotowo w zasadach określonych w pozostałych przepisach szczegółowych niniejszej uchwały;
- 13) „paliwie ekologicznym” – należy przez to rozumieć niekonwencjonalne źródła energii odnawialnej, ponadto energię elektryczną, gaz, olej opałowy, węgiel o zawartości siarki palnej w paliwie do 0,3 %;
- 14) „odrębnych przepisach” – należy przez to rozumieć odrębne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi i normami.

Rozdział II

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6. 1. Teren biogazowni 1.P, może być zagospodarowany wyłącznie na cele zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub przeznaczeniem uzupełniającym, ustalonym w § 7. ust.1. pkt. 1 i 2 niniejszego rozdziału oraz zgodnie z zasadami określonymi w pozostałych przepisach niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem, iż zagospodarowanie na cele przeznaczenia uzupełniającego nie może wystąpić samodzielnie oraz stanowić więcej niż 40% zagospodarowania terenu, o ile w pozostałych przepisach niniejszej uchwały, nie są określone wyjątki.

2. Objęty ustaleniami Planu teren biogazowni rolniczej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1.P, położony jest na działce nr 59/2 w jej granicach ewidencyjnych, stanowiących zarazem granice opracowania planu i nazywany w dalszej części Uchwały „terenem biogazowni 1.P”.

3. Teren biogazowni 1.P stanowi całość, niepodzieloną wewnętrznymi liniami rozgraniczającymi i objęty jest wspólnymi ustaleniami Planu.

§ 7. 1. Dla terenu biogazowni 1.P ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: biogazownia rolnicza;
- 2) uzupełniające: zieleń izolacyjna.

2. Na terenie biogazowni 1.P, obok zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym mogą występować, o ile nie są wykluczone przedmiotowo w pozostałych przepisach szczegółowych niniejszej uchwały, następujące obiekty:

- 1) drogi i dojazdy wewnętrzne;
- 2) czasowe miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
- 3) czasowe miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych;
- 4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 5) zieleń urządzona, ciągi piesze i pieszo-jezdne.

3. Obszary, sąsiadujące z terenem biogazowni 1.P, położone poza granicami opracowania Planu i niewydzielone liniami rozgraniczającymi, a pozostające z terenem 1.P w związkach funkcjonalno - przestrzennych, oznaczone zostały symbolami wymienionymi w legendzie na rysunku planu.

Rozdział III

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz bezpieczeństwa publicznego

§ 8. 1. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego stosuje się przy budowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, oraz remontach elewacji, remontach i wymianie ogrodzenia oraz elementów reklamowych i obiektów małej architektury.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują również przy określaniu ustaleń dotyczących terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, określonych w Rozdziale VII.

§ 9. 1. Forma i gabaryty budynków i obiektów oraz ich usytuowanie w obrębie działki wraz z innymi elementami zagospodarowania - jak ogrodzenia, zieleń lub obiekty małej architektury, należy kształtować w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i wartościowych elementów występującej w okolicy architektury:

- 1) ustala się możliwość zabudowy obiektami związanymi z obsługą tych terenów;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: należy przyjmować zgodnie z programem użytkowym i potrzebami technologicznymi inwestycji, z zachowaniem zasad kształtowania i harmonizacji panoramy objętej ochroną planistyczną: określonych w Rozdziale V i VII;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: obowiązują proporcje pomiędzy powierzchnią zabudowy i powierzchnią biologicznie czynną określone w Rozdziale VII;
- 4) ustala się obowiązek harmonizowania w planie i przestrzeni rozwiązań w nawiązaniu do istniejącej zabudowy sąsiadującej w zakresie: wysokości budynku, rodzaju dachu, kierunku kalenicy, materiału pokrycia, z uwzględnieniem technologicznej i użytkowej specyfiki obiektów z zachowaniem warunków określonych w Rozdziale V.

2. Przy lokalizowaniu zabudowy obowiązują zasady:

- 1) obowiązuje lokalizowanie zabudowy z zachowaniem określonych w Rozdziale VII parametrów i wskaźników oraz wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 2) linia zabudowy minimalna dotyczy wszystkich rodzajów zabudowy związanych z określonym przeznaczeniem terenu za wyjątkiem:
 - a) obiektów zlokalizowanych w całości w gruncie,
 - b) budowli i urządzeń infrastruktury technicznej w tym dojazdów technicznych;
- 3) linia zabudowy obowiązująca: nie określa się;
- 4) usytuowanie zieleni izolacyjnej związanej z przeznaczeniem uzupełniającym: warunków nie określa się, należy przyjmować wg potrzeby i obowiązujących warunków technicznych;
- 5) budynki i obiekty realizowane na części działki, dla której nie określono linii zabudowy, należy sytuować na zasadach ogólnych określonych w ustanowionych odrębnych przepisach, w sposób zapewniający właściwe zagospodarowanie oraz optymalne nasłonecznienie terenów;
- 6) pas terenu pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą wykorzystać można wyłącznie

pod realizację:

- a) utwardzonego wjazdu na teren działki, dojścia do budynku, zadaszonego i osłoniętego miejsca pod pojemniki na śmieci,
 - b) miejsc do parkowania,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) zieleni izolacyjnej dekoracyjnej i użytkowej;
- 7) budynki i obiekty produkcyjne, powinny być sytuowane w głębi działki z uwzględnieniem wymogów technologicznych zakładu;
 - 8) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy gdy lokalizacja taka nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi.

3. Rozwiązania architektoniczne dla nowej zabudowy, ogrodzeń i obiektów małej architektury w obrębie działki, należy kształtować w sposób ujednolicony, dlatego też ustala się:

- 1) nawiązanie powierzchni frontowej elewacji oraz wykorzystanie materiałów dostosowanych do zabudowy istniejącej;
- 2) ogrodzenia widoczne od strony ulicy lub innych przestrzeni publicznych należy wykonywać, dostosowując rozwiązania materiałowe i kolorystyczne do architektury budynku, przy czym nie mogą być one realizowane przy użyciu standardowych prefabrykatów betonowych.

4. Dopuszcza się umieszczanie elementów reklamowych (szyldy, reklamy, tablice informacyjne) na krawędzi dachu, ścianie budynku czy ogrodzeniu, przy czym nakazuje się, aby:

- 1) szyldy i elementy reklamowe umieszczane na ścianach budynków i krawędzi dachu nawiązywały do podziałów i kolorystyki elewacji;
- 2) szyldy i elementy reklamowe umieszczane na ogrodzeniach nawiązywały do charakteru jego wykonania poprzez: stosowanie podobnych materiałów, wpisania w rozstaw pręseł lub rytm i powtarzalność innych charakterystycznych elementów ogrodzenia.

§ 10. 1. W zakresie bezpieczeństwa publicznego w obszarze planu ustala się obowiązek zapewnienia w projektowaniu, realizacji i użytkowaniu inwestycji, niezbędnych warunków bezpieczeństwa i ochrony ludności i mienia przed zagrożeniami, do których zaliczyć należy szczególnie:

- 1) zagrożenia pożarowe;
- 2) zagrożenia transportowe;
- 3) zagrożenia wynikające z możliwości wystąpienia awarii przemysłowej;
- 4) zagrożenie przestępczością.

2. W celu zagwarantowania niezbędnego poziomu bezpieczeństwa należy zapewnić:

- 1) zaopatrzenie terenów i obiektów w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 2) wyznaczenie do terenów i obiektów produkcyjnych dróg pożarowych;
- 3) wyznaczenie miejsc parkowania dla pojazdów prowadzących transport drogowy towarów niebezpiecznych;
- 4) powołanie odpowiedzialnych za bezpieczeństwo specjalistycznych służb wraz z niezbędnym: sprzętem, łącznością, bazą lokalową;
- 5) prowadzenie bieżącego monitoringu wpływy biogazowni na elementy środowiska oraz na zachodzące w środowisku zmiany.

Rozdział IV

Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, gruntów rolnych

§ 11. W obszarze planu zakazuje się wprowadzania funkcji, które powodują lub mogą spowodować przekroczenie dopuszczalnej emisji zanieczyszczeń, dopuszczalnego poziomu hałasu lub wibracji, rozprzestrzenianie się drażniących woni i światła o dużym natężeniu, poza terenem do którego właściciel posiada tytuł prawny, lub wprowadzające ograniczenia w użytkowaniu terenów przylegających, w szczególności funkcji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 12. Wprowadza się obowiązek zapewnienia ochrony wód powierzchniowych zlewni rzeki

Krzywólki i podziemnych udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - GZWP Nr 406 Niecka Lubelska - Lublin i GZWP Nr 407 Niecka Lubelska - Chełm – Zamość, poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, rozwiązanie gospodarki wodnej i ściekowej, uwzględniającej ścieki bytowe, komunalne, przemysłowe oraz opadowe, gospodarki z odpadami, z uwzględnieniem istniejących obiektów infrastruktury technicznej.

§ 13. Nakazuje się w trakcie realizacji planu stosowanie przepisów dotyczących szczegółowych zasad ochrony powierzchni ziemi, w szczególności:

- 1) minimalizowanie przekształceń powierzchni ziemi i jej ochronę przed erozją poprzez właściwe zagospodarowanie terenu i odprowadzanie wód opadowych;
- 2) przy realizacji robót ziemnych należy nakazać zdjęcie całej warstwy próchnicznej gleby zalegającej pod inwestycją, oraz jej odpowiednie zdeponowanie i przywrócenie na fragmentach niezabudowanych;
- 3) masy ziemne przemieszczone w trakcie budowy należy wykorzystać w pierwszej kolejności do niwelacji terenu lub ukształtowania form terenu spełniających funkcje estetyczne i ekranujących poszczególne nieruchomości.

§ 14. 1. W trakcie realizacji ustaleń planu obowiązuje stosowanie przepisów dotyczących szczegółowych zasad ochrony:

- 1) powietrza przed zanieczyszczeniem;
- 2) przed hałasem komunikacyjnym i przemysłowym;
- 3) powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami;
- 4) wód przed zanieczyszczeniem;
- 5) terenów zieleni i wartości krajobrazowych;
- 6) gruntów rolnych.

2. Obowiązują szczególnie zasady ochrony:

- 1) oddziaływanie planowanych funkcji nie może przekroczyć wielkości dopuszczalnych dla terenu inwestycji i terenów sąsiadujących, określonych w przepisach szczególnych, w odniesieniu do hałasu, zanieczyszczenia powietrza, wody, gleby itp.;
- 2) oddziaływanie wynikające z realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 4, nie może przekroczyć wielkości dopuszczalnych dla terenu inwestycji i terenów sąsiadujących, określonych w przepisach szczególnych, w odniesieniu do hałasu, zanieczyszczenia powietrza, wody, gleby itp.;
- 3) ustala się obowiązek wyposażenia instalacji biogazowni rolniczej w urządzenia zapobiegające emisji odorów do powietrza oraz skutecznie zabezpieczające przed ulatnianiem się biogazu;
- 4) ustala się zakaz stosowania jako substratów w biogazowi - odpadów poubojowych, pomiotów drobiu lub martwych zwierząt;
- 5) ustala się obowiązek:
 - a) magazynowania i przygotowywania substratów tzw. biomasy - w szczelnych obiektach magazynowych lub silosach o szczelnych, nieprzepuszczalnych ścianach, dnach i pokrywach,
 - b) magazynowania prefermentowanej biomasy - w silosach i lagunach mających ściany, dna i pokrywy szczelne i nieprzepuszczalne oraz izolację wodoszczelną dna i ścian wykonaną z trwałych materiałów izolacyjnych,
 - c) składowania produktów uzyskanych z przetworzonej, prefermentowanej biomasy, w tym nawozów granulowanych, palet na cele opałów itp., w urządzeniach lub obiektach posiadających nieprzepuszczalne dno lub fundament;
- 6) przy realizacji inwestycji ustala się obowiązek szczegółowego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 7) ustala się obowiązek wykonania terenów narażonych na szczególne ryzyko skażenia substancjami ropopochodnymi jako szczelne i nienasiąkliwe;
- 8) wody opadowe i roztopowe z tych terenów winny być podczyszczane w stosownych separatorach, przed ich odprowadzeniem do kanalizacji lub odbiornika zgodnie z przepisami szczególnymi;

- 9) grunty w miejscach składowania materiałów, w których powstać mogą odcieki, należy odpowiednio zabezpieczyć przed infiltracją tych odcieków oraz wyposażyć w systemy odwodnienia;
- 10) ustala się stosowanie do celów grzewczych i technologicznych przyjaznych dla środowiska nośników energii, o niskiej emisji zanieczyszczeń powietrza;
- 11) odpady powstające w wyniku realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 6., wymagają segregacji z wydzieleniem odpadów niebezpiecznych i składowania na właściwych składowiskach lub utylizacji w sposób nie zagrażający środowisku naturalnemu zgodnie z obowiązującą ustawą o odpadach:
 - a) odpady stałe należy gromadzić w szczelnych pojemnikach i wywozić na wskazane wysypisko śmieci,
 - b) odpady płynne należy gromadzić - w zbiornikach bezodpływowych i systematycznie wywozić do oczyszczalni ścieków,
 - c) odpady niebezpieczne w tym płyny i oleje przepracowane, czyściwa itp., należy gromadzić w szczelnych, zamkniętych pojemnikach i zapewnić ich odbiór i utylizację;
- 12) w celu wykluczenia lub ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich, realizacja i eksploatacja biogazowni rolniczej ustala się obowiązkiem:
 - a) prowadzenia monitoringu skutków inwestycji na środowisko przyrodnicze, ze szczególnym uwzględnieniem stanu wód gruntowych, zanieczyszczeń powietrza, uciążliwości dla terenów sąsiadującego parku podworskiego i położonej w pobliżu zabudowy mieszkaniowej,
 - b) utrzymania sprzętu technicznego wykorzystywanego do produkcji biogazu w dobrym stanie technicznym, co pozwoli na zmniejszenie niebezpieczeństwa wystąpienia awarii podczas pracy w obrębie biogazowni, a tym samym zanieczyszczenia powietrza, wód gruntowych oraz ziemi,
 - c) wykonania obudowy biologicznej całoroczną zielenią izolacyjną tzw. zielenią piętrową, w sposób minimalizujący degradację walorów krajobrazowych oraz zabezpieczający przed działaniem czynników atmosferycznych,
 - d) zastosowania rozwiązań odpływu wody deszczowej, mających na celu utrzymanie istniejących stosunków wodnych na terenach sąsiednich.

§ 15. 1. W obszarze planu obowiązują zasady ochrony gruntów rolnych klas III przy przeznaczaniu gruntów na cele nierolnicze, jeżeli ich zwarty obszar przekracza 0,5 ha.

2. Dopuszcza się realizację planowanych inwestycji na w/w terenach jedynie po uzyskaniu wymaganych przepisami opinii, zgód i decyzji.

Rozdział V

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 16. 1. Na terenie planu brak jest obiektów i miejsc archeologicznych objętych ochroną konserwatorską oraz stref ochrony konserwatorskiej.

2. Dla zapewnienia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla sąsiadującego z terenem planu, objętego ochroną konserwatorską obszaru Parku Podworskiego, ustala się:

- 1) ochronę planistyczną dla panoramy widokowej obszaru z sylwetą Parku Podworskiego w Dębinie od strony przyległych dróg publicznych;
- 2) obowiązek kształtowania w sposób zharmonizowany, od strony punktów widokowych na przyległych drogach publicznych, pierzei elewacyjnych biogazowni, wspólnych z istniejącą sąsiadującą zabudową zakładu produkcji rolnej, z uwzględnieniem ustalonej w pkt. 1) ochrony planistycznej.

§ 17. W przypadku natrafienia, podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, na zabytek archeologiczny – stanowisko, lub przedmiotu co do którego istnieje przypuszczenie iż jest on zabytkiem, ustala się obowiązek:

- 1) wstrzymania wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczenia przy użyciu wszystkich dostępnych środków, odkryty przedmiot i miejsce

- jego odkrycia;
- 3) niezwłocznego zawiadomienia o dokonanym odkryciu Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Wójta Gminy Leśniowice.

Rozdział VI

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 18. 1. W obszarze planu, stanowiącego przestrzenny fragment istniejącego zakładu, ustala się elementy zagospodarowania przestrzeni publicznej: przydrożną zieleń, urządzenia techniczne związane z obsługą drogi, ogrodzenia, zieleń przydomową, nośniki reklamowe, fasady budynków związanych z kształtowaniem publicznych oraz wewnętrznych ciągów drogowych.

2. Dopuszcza się dla obszaru planu realizację systemu powiązanych elementów przestrzeni publicznej, w części planowanej i istniejącej, w oparciu o całościową koncepcję programowo-przestrzenną w ramach ustalonego w planie przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego z uwzględnieniem wpływu na panoramę widokową z sylwetą Parku Podworskiego w Dębinie.

3. W celu właściwego kształtowania przestrzeni publicznych należy:

- 1) zwrócić szczególną uwagę na uformowanie zabudowy i zagospodarowania od strony dróg publicznych;
- 2) główne wejścia, reprezentacyjne elewacje zakładów i frontową zieleń lokalizować przy głównych ciągach drogowych;
- 3) wjazdy i wejścia do zakładu akcentować poszerzeniami drogi w formie niewielkich placów;
- 4) w miarę postępu zabudowy i zagospodarowania, ustala się :
 - a) realizację chodników,
 - b) realizację zatok postojowych dla samochodów zgodnie z przyjętymi wskaźnikami,
 - c) realizację pasów zieleni lub skwerów wzdłuż chodników,
 - d) dopuszcza się, realizację usług w parterach budynków,
 - e) dopuszcza się, realizację elementów małej architektury oświetlenia drogowego itp.;
- 5) Dla terenu biogazowni 1.P, stanowiącej zakład technologicznie niedostępny dla ludzi z wyjątkiem załogi i osób kontrolujących, nie przewiduje się przestrzeni publicznej wymagającej dostępności dla osób niepełnosprawnych.

Rozdział VII

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy

§ 19. 1. Dla terenu biogazowni 1.P ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu z wyłączeniem problemów komunikacji.

2. Dla problemów komunikacji obowiązują ustalenia Rozdziału X.

3. Dla terenu biogazowni 1.P, obowiązują każdorazowo ustalenia szczególne Rozdziału IX.

§ 20. 1. Dla terenu biogazowni 1.P ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia terenu: 0,8340 ha;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: do 0,5000 ha;
- 3) maksymalna moc biogazowni rolniczej, tj. moc wytworzonej energii elektrycznej – 0,5 MW;
- 4) ustala się dla terenu biogazowni 1.P dwustronny dostęp do drogi publicznej zgodnie z warunkami określonymi w Rozdziale X.

2. Ustala się wskaźniki intensywności zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, w tym powierzchni utwardzonych, placów i dojazdów – do 60%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 40%.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązują każdorazowo ustalenia Rozdziału III i VI;
- 2) minimalna linia zabudowy określona na rysunku planu: 15,0 m od istniejącej linii rozgraniczającej drogi powiatowej KD.P;
- 3) pozostałe warunki usytuowania i lokalizacji:
 - a) minimalne odległości od granic działki nie będących linią rozgraniczającą drogi: nie określa się, należy przyjmować zgodnie z potrzebami i obowiązującymi warunkami technicznymi,
 - b) minimalna odległość między budynkami i obiektami: nie określa się, należy przyjmować zgodnie z potrzebami i obowiązującymi warunkami technicznymi,
 - c) minimalna odległość od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN, określona na rysunku planu, odległość od kablowego przyłącza elektroenergetycznego: nie określa się, należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi lub warunkami technicznymi zarządcy linii;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań, przy zachowaniu warunków kształtowania panoramy określonych w Rozdziale IV i V oraz niżej określonej wysokości zabudowy,
 - b) wysokość nie większa niż 3 kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe i nie wyższa niż 12,0 m,
 - c) ograniczenie wysokości nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów technologicznych typu: kominy, maszty itp.;
- 5) w uzasadnionych wypadkach względami technologicznymi dopuszcza się usytuowanie obiektów na granicy działki, z zachowaniem wymogów dotyczących warunków ochrony i praw osób trzecich;
- 6) geometria dachu:
 - a) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich oraz indywidualnych, oryginalnych rozwiązań o dostosowanych proporcjach, wraz z kształtem dachu, do otaczającej zabudowy,
 - b) w przypadku stosowania dachów spadowych, nakazuje się zachowanie symetrycznych kątów nachylenia połaci z kalenicą równoległą do dłuższej osi budynku przy zachowaniu kątów nachylenia mieszczących się w przedziale od 15° do 45°,
 - c) wyklucza się stosowanie połaci dachowych przesuniętych w linii kalenicy od osi symetrii budynku.

Rozdział VIII

Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie w tym terenów górniczych, zagrożonych powodzią, osuwaniem mas ziemnych

§ 21. Szczegółowych zasad i warunków ochrony terenów w tym terenów: górniczych, zagrożonych powodzią i osuwaniem mas ziemnych, nie ustala się, z uwagi na brak takich terenów w granicach objętych planem.

§ 22. Ustala się dla istniejących i planowanych sieci uzbrojenia obowiązek wyznaczenia wolnych od zabudowy terenów i stref ochronnych, zgodnych z warunkami technicznymi i warunkami technicznymi zarządców sieci.

§ 23. 1. W biogazowni, wokół zewnętrznych ścian komór fermentacyjnych i zbiorników biogazu, ustala się obowiązek wyznaczenia stref bezpieczeństwa o szerokości uzależnionej od ich pojemności - zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. Dla obiektów wraz z przyległymi do nich terenami, gdzie prowadzone są procesy technologiczne z użyciem materiałów mogących wytworzyć mieszaniny wybuchowe, lub w których materiały takie są magazynowane, ustala się obowiązek dokonania oceny zagrożenia wybuchem i wyznaczenia stref ochronnych - zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. Dla obiektów wymagających ochrony przeciwpożarowej, ustala się obowiązek zapewnienia wymaganego przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg ewakuacyjnych i przeciwpożarowych - zgodnie z przepisami szczególnymi.

Rozdział IX

Szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakazy zabudowy, ograniczenia w użytkowaniu oraz zasady nadzoru i monitoringu

§ 24. W obszarze planu ustala się zakazy i ograniczenia w zabudowie i użytkowaniu:

- 1) ustala się zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi nie związanymi z ustalonymi w planie funkcjami;
- 2) w dobieranych obiektach i przyjmowanych dla inwestycji rozwiązaniach, ustala się obowiązek stosowania ograniczeń, określonych w obowiązujących przepisach, zapewniających w projektowaniu, realizacji i użytkowaniu niezbędnych warunków bezpieczeństwa i ochrony ludności i mienia przed zagrożeniami.

§ 25. 1. Dla obiektów uciążliwych i stwarzających zagrożenia lub wymagających ochrony, obowiązuje ustalanie i wyznaczanie wymaganych stref uciążliwości lub stref ochronnych, zgodnych z przepisami szczególnymi.

2. Ustala się obowiązek prowadzenia stałego monitoringu wpływu biogazowni na środowisko oraz zachodzących w środowisku zmian:

- 1) ustala się obowiązek bieżącego przedkładania Wójtowi Gminy Leśniowice i Radzie Gminy Leśniowice wyników monitoringu, w terminach ustalonych przez Wójta;
- 2) ustala się, na podstawie wyników monitoringu, obowiązek dokonywania bieżącej oceny skutków wdrażania i funkcjonowania ustaleń planu przez Wójta, i przedkładania wyników oceny Radzie Gminy Leśniowice w cyklu jednorocznym.

§ 26. Nie ustala się stref ochrony dla:

- 1) wartości przyrodniczych z uwagi na brak ich występowania;
- 2) stanowisk starodrzewia z uwagi na brak ich występowania;
- 3) dominant z uwagi na brak ich występowania;
- 4) ciągów alei z uwagi na brak ich występowania;
- 5) wartościowych obiektów z uwagi na brak ich występowania;
- 6) obiektów objętych ochroną sanitarną z uwagi na brak ich występowania.

Rozdział X

Zasady dotyczące systemu komunikacyjnego

§ 27. 1. System komunikacyjny terenu biogazowni 1.P tworzą:

- 1) planowane na terenie biogazowni 1.P drogi wewnętrzne – służące do obsługi i komunikacji wewnętrznej;
- 2) istniejące poza granicami planu drogi publiczne – służące do komunikacji i obsługi zewnętrznej;
- 3) system wewnętrznych dojazdów i miejsc postojowych.

2. Warunków dla zewnętrznej obsługi komunikacyjnej biogazowni oraz tras transportu biomasy drogami publicznymi nie określa się: ewentualna modernizacja lub przebudowa tych dróg może nastąpić na podstawie odrębnego postępowania administracyjnego i zgodnie z odrębnymi przepisami.

3. Ustala się warunki dla wewnętrznej obsługi komunikacyjnej terenu, poprzez system zakładowych dróg wewnętrznych:

- 1) drogi wewnętrzne: należy realizować wg potrzeb, wymogów technologicznych i zgodnie z odrębnymi przepisami branżowymi;
- 2) ustala się włączenie planowanych na terenie biogazowni dróg wewnętrznych do sąsiadującej drogi publicznej:
 - a) bezpośrednio, poprzez planowany zjazd publiczny, ustalony w odrębnym postępowaniu administracyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się włączenie drugostronne, pośrednie, poprzez służebny system dróg wewnętrznych sąsiadującego zakładu, na podstawie odrębnych umów z właścicielem

zakładu.

4. Ustala się obowiązek zapewnienia na terenie biogazowni wewnętrznych miejsc postojowych i dojazdów: zgodnie z potrzebami technologicznymi i odrębnymi przepisami branżowymi.

Rozdział XI

Zasady budowy systemu infrastruktury technicznej

§ 28. Zasady budowy i użytkowania niezbędnego w obszarze planu uzbrojenia, podzielone zostały na problematykę dotyczącą:

- 1) zaopatrzenia w wodę;
- 2) odprowadzenia ścieków;
- 3) elektroenergetyki i zaopatrzenia w energię elektryczną;
- 4) zaopatrzenia w gaz;
- 5) odprowadzenia wód opadowych;
- 6) zaopatrzenia w ciepło;
- 7) usuwania odpadów stałych;
- 8) telekomunikacji;
- 9) zapewnienia warunków bezpieczeństwa.

§ 29. Ustala się ogólne, obowiązujące zasady budowy i użytkowania niezbędnego w obszarze planu uzbrojenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację na terenie nowych, towarzyszących dla uzbrojenia elementów infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się, że niezbędne sieci i przyłącza służące do zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków, sieci i przyłącza elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, gazowe, należy projektować jako sieci podziemne lub bezprzewodowe;
- 3) dopuszcza się odstępstwa od ustalonej w ust. 2 zasady, wyłącznie w przypadku wykazania na etapie projektowania konieczności wynikającej z warunków technicznych prowadzenia sieci;
- 4) prowadzenie sieci poza granicami Planu możliwe jest w oddzielnym postępowaniu po uzyskaniu zgody właściciela terenu i wymaganych warunków technicznych zarządcy sieci;
- 5) budowa sieci i urządzeń elektroenergetycznych oraz gazowych i towarzyszących im elementów infrastruktury technicznej, może przebiegać wyłącznie na zasadach określonych w Prawie Energetycznym.

§ 30. Dla wyszczególnionych planowanych elementów uzbrojenia i infrastruktury technicznej ustala się warunki:

1. Dla sieci wodociągowej:

- 1) ustala się docelowe zaopatrzenie w wodę z planowanego w perspektywie wodociągu wiejskiego, zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 2) do czasu budowy wodociągu wiejskiego obowiązuje zaopatrzenie w wodę z ujęcia własnego lub studni zakładowej.

2. Dla kanalizacji sanitarnej:

- 1) ustala się docelowe odprowadzanie ścieków komunalnych, bytowych i przemysłowych do planowanej w perspektywie kanalizacji wiejskiej, zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 2) do czasu budowy kanalizacji wiejskiej obowiązuje odprowadzanie ścieków do zbiorników szczelnych i wywożenie do oczyszczalni ścieków;
- 3) dopuszcza się budowę oczyszczalni przydomowej pod warunkiem zachowania wymogów usytuowania urządzeń, wynikających z przepisów szczególnych;
- 4) w uzasadnionych wypadkach ścieki, winny być przed odprowadzeniem do odbiorników stosownie podczyszczane w separatorach.

3. Dla kanalizacji deszczowej:

- 1) ustala się docelowe odprowadzenie wód opadowych do planowanej w perspektywie gminnej kanalizacji deszczowej, zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 2) do czasu budowy kanalizacji wiejskiej obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, w granicach własnych poprzez właściwe ukształtowanie terenu i systemem lokalnej kanalizacji deszczowej:
 - a) z terenów zabezpieczonych przed zanieczyszczeniem, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, poprzez właściwe ukształtowanie terenu na tereny planowanej zieleni i gruntów rolnych,
 - b) z terenów utwardzonych zagrożonych zanieczyszczeniem, obowiązuje odprowadzanie wód opadowych do zbiorników poprzez właściwe separatory i wywożenie do właściwej oczyszczalni, lub poddanie wtórnemu wykorzystaniu w procesie technologicznym biogazowni.

4. Dla sieci i urządzeń elektroenergetycznych:

- 1) ustala się zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z projektowanych sieci i stacji na warunkach określonych przez właściciela sieci dystrybucyjnej lub zasilanie energią elektryczną wytworzoną przez biogazownię;
- 2) przyłączenie do elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej na warunkach określonych przez właściciela sieci;
- 3) dla planowanej biogazowni dopuszcza się przebudowę istniejącej lub budowę nowej stacji transformatorowej, w oddzielnym postępowaniu i wg warunków zarządcy sieci dystrybucyjnej;
- 4) dla istniejącej elektroenergetycznej linii napowietrznej 15 kV ustanawia się pas technologiczny wzdłuż jej przebiegu, o szerokości minimum - 6,05 m, liczonej w poziomie od skrajnych przewodów w obu kierunkach, co daje pas o szerokości 12,10 m;
- 5) dla terenów znajdujących się w pasie technologicznym, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ograniczeń użytkowania i zagospodarowania:
 - a) nie dopuszcza się przeznaczania tych terenów pod zabudowę,
 - b) warunki lokalizacji wszelkich obiektów i urządzeń - zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - c) zmiany w istniejącym zagospodarowaniu terenu - zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od elektroenergetycznych sieci dystrybucyjnych, zgodnie z przepisami szczególnymi lub warunkami zarządcy sieci;
- 7) ustalona w planie minimalna linia zabudowy od sąsiadującej drogi powiatowej, nie dotyczy obiektów elektroenergetycznych, stacji transformatorowej itp. dla których dopuszcza się usytuowanie w odległości do 1,5 m od granic działki;
- 8) w przypadku wystąpienia kolizji z elektroenergetycznymi sieciami dystrybucyjnymi, w wyniku planowanego zmiany zagospodarowania terenu, przebudowa ww. sieci wymaga uzyskania warunków zarządcy na przebudowę tych sieci i zawarcia stosownej umowy na usunięcie kolizji. Koszt przebudowy tych sieci będzie ponosił inwestor zmiany zagospodarowania terenu.

5. Dla ewentualnej sieci gazowej:

- 1) ustala się możliwość budowy sieci gazowej, rozprowadzającej uzyskany w biogazowni gaz, do obiektów zakładu i zainteresowanych jednostek;
- 2) przyłączenie obiektów do sieci gazowej na zasadach określonych w Prawie Energetycznym oraz rozporządzeniach wykonawczych do tej ustawy, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia;
- 3) trasa gazociągu i armatura zabudowana powinny być na trwałe oznakowane w terenie.

5. Dla ewentualnych innych sieci:

- 1) telekomunikacyjnej – ustala się możliwość budowy sieci telekomunikacyjnej oraz lokalizację innych inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 2) ciepłowniczej - ustala się możliwość budowy sieci ciepłowniczej do istniejących i

projektowanych obiektów oraz wykorzystywanie energii cieplnej wytworzonej w procesie technologicznym biogazowni.

Rozdział XII

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów oraz warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 31. 1. Nie ustala się, szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości objętych planem, ze względu na objęcie ustaleniami planu obszaru jednej działki.

2. Dopuszcza się możliwość wydzielenia z działki objętej planem części terenu, w przypadku wystąpienia uzasadnionej potrzeby technologicznej.

§ 32. 1. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, zachowuje on obecne użytkowanie.

2. Ustala się możliwość budowy tymczasowych dróg wewnętrznych, stanowiących drogi dojazdowe do przyległych gruntów rolnych, z połączeniem do istniejącej drogi powiatowej i systemu dróg wewnętrznych zakładu.

3. Docelowo terenom tym należy przywrócić użytkowanie obecne lub wprowadzić zagospodarowanie zgodne z ustaleniami planu.

Rozdział XIII

Stawki procentowe

§ 33. 1. Dla terenów objętych ustaleniami planu ustala się opłaty planistyczne.

2. Dla terenu biogazowni 1.P, określa się stawkę procentową w wysokości - 30 %, na podstawie której ustala się opłatę za zbycie nieruchomości której wartość wzrosła w wyniku uchwalenia planu miejscowego.

Rozdział XIV

Przepisy końcowe

§ 34. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Leśniowice.

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

§ 36. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Leśniowice.