

UCHWAŁA NR

RADY GMINY WÓŁKA
z dnia roku

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wólka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 i 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz uchwały Nr X/54/2011 Rady Gminy Wólka z dnia 28 czerwca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wólka, Rada Gminy uchwala, co następuje:

Rozdział I
PRZEPISY OGÓLNE
§ 1

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wólka”, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXI/254/2001 Rady Gminy Wólka z dnia 27 listopada 2001 r., zmienionego uchwałami: Nr IX/51/07 z dnia 25 czerwca 2007 r., Nr XXX/190/08 z dnia 27 listopada 2008 r. oraz Nr XXXVIII/246/09 z dnia 4 maja 2009 r. - uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wólka dla działek ozn. nr ew. 964/3, 964/4, 964/5, 964/6, 964/7, 964/8, 964/9, 964/10, 964/11, 965/21, 965/22, 965/23, 965/24, 965/25, 965/26, 965/27, 965/28, 965/29, 965/30 zlokalizowanych w miejscowości Bystrzyca.

§ 2

1. Zmienia się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wólka, zatwierdzony uchwałą Nr IX/52/07 Rady Gminy Wólka z dnia 25 czerwca 2007 r. na obszarze wymienionym w niniejszej uchwale, oznaczonym na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.
2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o planie, należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wólka zatwierdzony uchwałą Nr IX/52/07 Rady Gminy Wólka z dnia 25 czerwca 2007 r.
3. Zmianę planu stanowią:
 - 1) ustalenia zmiany planu będące treścią niniejszej uchwały,
 - 2) rysunek zmiany planu w skali 1:1000 dla terenu, stanowiącego załącznik do uchwały nr 1,
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wólka, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały,
 - 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3

Zmiana planu obejmuje obszar na terenie gminy Wólka w granicach oznaczonych na załączniku graficznym w skali 1:1000.

§ 4

Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmiany planu jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenu,
- 2) ochrona lokalnych interesów publicznych poprzez unormowanie i podporządkowanie działań inwestycyjnych wymogom zachowania ładu przestrzennego,
- 3) określenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania poszczególnych terenów, tak aby umożliwić kształtowanie ładu przestrzennego w sposób zapewniający ochronę środowiska i zdrowia ludzi oraz wartości kulturowych gminy.

§ 5

1. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są:
 - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem MN,
 - 2) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem KW,
 - 3) zasady zagospodarowania terenów o których mowa w pkt. 1-2;
 - 4) zasady obsługi komunikacyjnej;
 - 5) zasady zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice zmiany planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.
1. Oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter postulowany lub informacyjny.

§ 6

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) rysunku zmiany planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis zmiany planu, przedstawiony na mapie zasadniczej w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
 - 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym w miejscowym planie przeznaczeniu podstawowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
 - 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
 - 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie;
 - 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, stanowiące jego uzupełnienie;
 - 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania; linia zabudowy nie dotyczy m.in: schodów, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami;
 - 7) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię nieutwardzoną, pokrytą roślinnością;
 - 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy obiektów kubaturowych do całkowitej powierzchni działki;
 - 9) wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych, mierzonych w obrysie zewnętrznym, wszystkich obiektów zlokalizowanych na danym terenie, do powierzchni terenu, którego wartość nie może być przekroczona;
 - 10) uciążliwości - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie ludzi albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza: hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza i zanieczyszczenie powierzchni ziemi oraz wód;
 - 11) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć urządzenia (obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach) o innym przeznaczeniu niż mieszkaniowe lub w części budynków mieszkalnych służące do działalności, której celem jest zaspokajanie stałych potrzeb ludności zarówno bytowych jak i socjalnych;
 - 12) drodze wewnętrznej – należy przez to rozumieć komunikację łączącą teren objęty planem z drogami publicznymi;

1. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

Rozdział II USTALENIA OGÓLNE

§ 7 Przepisy ogólne

1. Ustalenia ogólne, określające sposób zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy obowiązują dla terenów objętych niniejszym opracowaniem.
2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy uwzględnia zasady rozwoju zrównoważonego. W szczególności nie narusza walorów przyrodniczych i krajobrazowych gminy.
3. W poszczególnych terenach możliwa jest lokalizacja obiektów z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem tych terenów, zgodnie z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem (funkcją) oraz zasadami zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów - oznaczonych na rysunku zmiany planu odrębnymi symbolami i ograniczonych za pomocą linii

rozgraniczających, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

4. Wszelkie zakazy i ograniczenia wynikające z zagospodarowania terenu nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W poszczególnych terenach dopuszcza się lokalizację, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem tych terenów, nie przedstawionych na rysunku zmiany planu obiektów i sieci infrastruktury gazowej, kanalizacyjnej, telekomunikacyjnej, energetycznej i wodnej oraz kontenerów i pojemników do zbierania odpadów komunalnych, służących bezpośredniej obsłudze tego terenu.
6. Tereny, dla których zmiana planu miejscowego przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu zagospodarowania zgodnie z planem, użytkowane w sposób dotychczasowy. Na terenach tych zakazuje się rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.
7. Plan nie określa:
 - 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, gdyż takie nie występują w granicach opracowania;
 - 2) granic terenów górniczych, granic terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, gdyż takie tereny nie występują w obszarach opracowania.

§ 8

Zasady realizacji

1. Realizacja ustaleń niniejszej uchwały winna odbywać się zgodnie z aktualnie obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innymi aktami prawnymi i przepisami związanymi z procesami inwestycyjnymi przy pełnej ochronie środowiska naturalnego i kulturowego.
2. Realizacja planu winna respektować prawo własności oraz prawo władania terenem, w stosunku do którego plan wprowadza zmiany użytkowania.
3. Realizacja inwestycji winna odbywać się w granicach terenu wyznaczonego planem pod określony rodzaj użytkowania.
4. Ewentualna przebudowa urządzeń i sieci infrastruktury technicznej kolidujących z planowanym zagospodarowaniem odbywać się będzie kosztem i staraniem inwestora projektowanej zabudowy.
5. Konieczności zmiany ustaleń niniejszej uchwały nie powodują lokalne zmiany przebiegu istniejących urządzeń liniowych infrastruktury technicznej, wynikające z uzasadnionych rozwiązań projektowych oraz rozbudowa lokalnych systemów uzbrojenia terenów – sieci wodociągowej, telekomunikacyjnej, oraz elektroenergetycznej, łącznie ze stacjami transformatorowymi.

§ 9

Zasady scalania i podziału nieruchomości

1. Na obszarze objętym zmianą planu ustala się zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek.
2. Zachowuje się istniejące podziały prawne nieruchomości wyodrębnionych na rysunku zmiany planu.

§ 10

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę w tym również do celów przeciwpożarowych - z wodociągu wiejskiego;
- 2) należy zapewnić możliwość konserwacji, modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz rozbudowy sieci w oparciu o systemy istniejące.

2. Odprowadzania i oczyszczania ścieków:

- 1) odprowadzanie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem wywozu do oczyszczalni ścieków, docelowo obowiązuje podłączenie do sieci kanalizacyjnej;
- 2) realizacja przydomowych oczyszczalni ścieków po dokonaniu uprzednich badań hydrogeologicznych terenu.

1. Elektroenergetyka:

- 1) zasilenie w energię elektryczną obecnych odbiorców realizowane będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej; przyłączenie do sieci elektroenergetycznej planowanych obiektów lub zwiększenie mocy elektrycznej do istniejących nastąpi zgodnie z ustawą Prawo energetyczne, gdy spełnione będą warunki techniczne i ekonomiczne przyłączenia i dostarczania energii elektrycznej, na podstawie stosownej umowy z zarządcą sieci i po zrealizowaniu określonych przez niego warunków

- przylączenia;
- 2) w przypadku wzrostu obciążenia dopuszcza się na terenach zurbanizowanych budowę linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych 15/04 kV dla zasilania obecnych i przyszłych odbiorców energii elektrycznej; ewentualne wewnętrzne stacje transformatorowe należy realizować na terenach wywłaszczonych z dogodnym dojazdem dla ciężkiego sprzętu;
 - 3) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych w odległości 1,5 metra od granicy sąsiedniej działki;
 - 4) ewentualna przebudowa linii elektroenergetycznych kolidujących z planem zagospodarowania oraz wykonanie obostrzeń w miejscach skrzyżowań lub zbliżeń projektowanych obiektów (w zależności od rodzaju obiektu) z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi odbywać się będzie kosztem i staraniem Inwestora projektowanej zabudowy na podstawie warunków przebudowy kolidujących urządzeń elektroenergetycznych i stosowanej umowy cywilno -prawnej;
 - 5) w terenach planowanej zabudowy należy zachować pasy techniczne pod istniejącymi i przewidywanymi liniami napowietrznymi średnich i wysokich napięć;
 - 6) wyznacza się pasy techniczne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych: o szerokości 15,0 m dla linii średniego napięcia SN 15 kV, a dla linii niskiego napięcia wymaga się zachowania pasów technicznych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
 - 7) na terenach planowanej zabudowy dla linii kablowych nN oraz złączy kablowych nN ustala się pas techniczny o szerokości min. 1,0 m;
 - 8) w pasach technicznych nie wolno sadzić drzew, budować obiektów oraz składować materiałów, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

1. Gospodarka odpadami: usuwanie odpadów stałych przez służby komunalne na składowisko odpadów.

1. Kanalizacja deszczowa:

- 1) ustala się, że wody opadowe będą odprowadzane z terenów utwardzonych do kanałów prowadzonych w drogach;
- 2) tereny nieutwardzone stanowią naturalny odbiornik wód opadowych.

2. Telekomunikacja:

- 1) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 2) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci i urządzeń telekomunikacyjnych przy zachowaniu warunków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) rozbudowa sieci powinna następować na zasadach uzgodnionych z zarządcą sieci.

1. Sieci infrastruktury technicznej lokalizuje się z zachowaniem obowiązujących przepisów.

2. Zagospodarowanie terenu należy wykonać w sposób nie kolidujący z istniejącymi urządzeniami infrastruktury technicznej.

§ 11

Zasady ochrony środowiska

1. Zakazuje się lokalizowania obiektów o uciążliwości wykraczającej poza granice władania terenem przez inwestora, za wyjątkiem lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
2. Wprowadza się nakaz zachowania istniejącej wartościowej zieleni, dopuszcza się wycinkę drzew wyłącznie w przypadkach szczególnych, związanych z pielęgnacją drzewostanu, w innych wypadkach nakazuje się odtworzenie zniszczonego drzewostanu.
3. Dla poszczególnych terenów obowiązuje zagospodarowanie w sposób nie powodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska.
5. Teren objęty zmianą planu znajduje się:
 - 1) częściowo w Ekologicznym Systemie Obszarów Chronionych, który stanowi obszary zasilania ekologicznego dla pozostałych terenów, znajdujących się poza systemem;
 - 2) w Zielonym Pierścieniu wokół Lublina, będącym strefą czynną ochrony fizjonomii krajobrazu.

§ 12

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

1. Wszelkie prace inwestycyjne prowadzone w obrębie zabytkowego zespołu objętego wpisem do rejestru zabytków nieruchomych pod numerem „A/742” obejmującym zespół dworsko – parkowy w Bystrzycy, wymagają uzyskania pozwolenia konserwatorskiego w formie decyzji administracyjnej i mogą zostać

poprzedzone wydaniem zaleceń konserwatorskich zgodnie z odpowiednimi przepisami odrębnymi.

2. Jeżeli zostanie znaleziony przedmiot na terenach objętych niniejszą uchwałą, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest ona zabytkiem archeologicznym, obowiązuje:
 - 1) wstrzymanie wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
 - 2) zabezpieczenie przy użyciu dostępnych środków tego przedmiotu i miejsca jego odkrycia,
 - 3) niezwłoczne zawiadomienie o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli to nie jest możliwe właściwego wójta.

Rozdział III **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów**

§ 13

1. Teren oznaczony symbolem **1MN** (załącznik nr 1), położony w miejscowości Bystrzyca przeznacza się pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na następujących warunkach:
 - 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe nie powodujące negatywnego oddziaływania na funkcję mieszkalną;
 - 3) realizacja budynków mieszkalnych, gospodarczo – garażowych;
 - 4) lokalizowanie usług nieuciążliwych wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych pod warunkiem, iż nie będą przekraczały 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub będą stanowiły parterową zabudowę towarzyszącą;
 - 5) sytuowanie ogrodzenia maksymalnie w liniach rozgraniczających dróg;
 - 6) wysokość ogrodzenia max. do 2,0 m, wykonane w technice materiałów tradycyjnych takich jak: kamień, drewno, stal itp., za wyjątkiem prefabrykowanych przęseł betonowych;
 - 7) wymogi wobec budynków mieszkalnych:
 - a) ilość kondygnacji - do 2 nadziemnych, z których drugą stanowi poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość - do 12,0 m do kalenicy,
 - c) poziom parteru budynku mieszkalnego nie wyżej niż 1,0 m od naturalnego poziomu terenu, mierzony w najwyższym punkcie,
 - d) wyklucza się wysokie podpiwniczenie,
 - e) dachy o połaciach nachylonych pod kątem 20°-45°,
 - f) nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
 - 8) przy realizacji budynków gospodarczo- garażowych i usługowych obowiązuje:
 - a) ilość kondygnacji – 1 nadziemna,
 - b) dachy o połaciach nachylonych pod kątem do 45°,
 - c) maksymalna wysokość – do 6,0 m do kalenicy,
 - 9) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji budynków i dachów;
 - 10) nieprzekraczalna linia zabudowy – 25,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej, 15,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej oraz 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej;
 - 11) zabudowa w obszarze pasów technicznych pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi SN 15 kV jest możliwa pod warunkiem spełnienia wymagań obowiązujących przepisów i uzgodnienia z zarządcą sieci;
 - 12) możliwość przebudowy lub skablowania istniejących linii napowietrznymi 15 SN kV na warunkach zarządcy sieci;
 - 13) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem utrzymania powierzchni informacyjnej i promocyjnej maksymalnie: 2 m² w obrębie jednej działki;
 - 14) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki nie może być większy niż 0,7;
 - 15) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 35% powierzchni działki;
 - 16) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 45% powierzchni biologicznie czynnej;
 - 17) obowiązuje zagwarantowanie co najmniej 1 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie w garażu lub w formie wydzielonych na działce miejsc do parkowania;
 - 18) dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizowanie obiektów małej architektury;
 - 19) zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu;
 - 20) obsługa komunikacyjna - z drogi gminnej ozn. symbolem KDD-G oraz z drogi wewnętrznej ozn. symbolem KW;
 - 21) obowiązują ustalenia ogólne planu (rozdział II).
1. Teren oznaczony symbolem **KW** (załącznik nr 1), położony w miejscowości Bystrzyca na działce o numerze ewidencyjnym 965/26, przeznacza się pod teren drogi wewnętrznej na następujących warunkach:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 metrów,
- 2) dostępność nieograniczona;
- 3) obowiązują ustalenia ogólne planu (rozdział II).

Rozdział IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 14

1. Ustala się stawkę procentową wysokości jednorazowej opłaty na rzecz gminy w przypadku zbycia nieruchomości w wysokości:
 - 1) 10% wzrostu wartości - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) 1% wzrostu wartości – dla terenów komunikacji.

§ 15

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy zatwierdzonego uchwałą Nr IX/52/07 Rady Gminy Wólka z dnia 25 czerwca 2007 r. na obszarze objętym niniejszą uchwałą.

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wólka.

§ 17

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