

**ZAKŁAD PROJEKTOWO-BUDOWLANY
PRACOWNIA PROJEKTOWO-STUDIALNA
EKO-PLAN
ul. Braci Wieniawskich 1/244
20-844 Lublin**

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY WÓLKA – II etap**

Zleceniodawca: Gmina Wólka

Zespół autorski:

Główny Projektant
mgr inż. Marek Kozłowski

mgr inż. Anita Nankiewicz
mgr inż. Katarzyna Kasiak
mgr Jolanta Kulik
mgr Gustaw Obel

Kierownik Pracowni:
mgr inż. Marek Kozłowski

Uchwała Nr
Rady Gminy Wólka
z dnia 2014 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wólka – I etap.

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 2013 r. poz. 594, z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) oraz uchwały Nr XLVI/307/09 Rady Gminy Wólka z dnia 30 listopada 2009 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wólka w jej granicach administracyjnych, Rada Gminy uchwala co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne

§ 1

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wólka”, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXI/254/01 Rady Gminy Wólka z dnia 6 listopada 2001r., z późn. zm. - uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wólka – II etap.

§ 2

1. Zmienia się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wólka, zatwierdzony uchwałą Nr XXXIII/269/2001 Rady Gminy Wólka z dnia 28 grudnia 2001 r. z późn. zm. na obszarach wymienionych w niniejszej uchwale, oznaczonych na załącznikach graficznych do niniejszej uchwały.
2. Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią:
 - 1) ustalenia zmiany planu będące treścią niniejszej uchwały;
 - 2) rysunki zmiany planu w skali 1:1000 stanowiące załączniki od nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wólka – II etap, stanowiące załącznik nr 3 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 4 do uchwały.

§ 3

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmiany planu są:
 - 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.

§ 4

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wólka zwaną dalej zmianą planu, dla obszarów w granicach oznaczonych na załącznikach graficznych nr 1 i nr 2 w skali 1:1000 w obrębach ewidencyjnych:
 - 1) Łuszczów Drugi zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1;
 - 2) Rudnik zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2.
2. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN;
 - 2) tereny komunikacji, oznaczone symbolem KD;
 - 3) zasady zagospodarowania terenów o których mowa w pkt. 1-2;
 - 4) zasady obsługi komunikacyjnej;
 - 5) zasady zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami:
 - 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.
4. Oznaczenia graficzne na rysunkach zmiany planu nie wymienione w ust. 3 mają charakter postulowany lub informacyjny.

§ 5

1. Ilekroć w zmianie planu jest mowa o:
 - 1) **rysunku zmiany planu** – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, przedstawiony na mapach zasadniczych w skali 1:1000 stanowiących załączniki do niniejszej uchwały;
 - 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Wólka w sprawie zatwierdzenia (uchwalenia) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wólka – II etap, dla obszarów określonych w § 4 ust.1;
 - 3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym w niniejszej uchwale przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
 - 4) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
 - 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
 - 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie;
 - 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które je uzupełniają lub wzbogacają;
 - 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunkach zmiany planu 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;
 - 9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy obiektów kubaturowych do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
 - 10) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - 11) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię nieutwardzoną działki budowlanej pokrytą roślinnością;
 - 12) **zabudowie usługowej** - należy przez to rozumieć zabudowę na potrzeby usług komercyjnych, publicznych, administracji lub rzemiosła, związanych z obsługą zespołu zabudowy oraz usług uzupełniających inne funkcje, pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania – zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa;
 - 13) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi spełniające wymogi sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia obiektu budowlanego, a także zaliczane w przepisach z zakresu ochrony środowiska do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dopuszczonych przez właściwe organy w oparciu o raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub w oparciu o odstąpienie od opracowania raportu;
 - 14) **adaptacji** – należy przez to rozumieć przystosowanie, dostosowanie, dopasowanie istniejącego zagospodarowania do funkcji z zakresu podstawowego lub dopuszczalnego;
 - 15) **rozbudowie** – należy przez to rozumieć roboty budowlane prowadzące do powiększenia kubatury lub powierzchni zabudowy istniejących obiektów;
 - 16) **modernizacji** – należy przez to rozumieć unowocześnienie i poprawę stanu technicznego obiektów budowlanych;
 - 17) **drodze publicznej** – należy przez to rozumieć drogę zaliczoną na podstawie ustawy o drogach publicznych do kategorii dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych i gminnych, wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
 - 18) **drodze wewnętrznej** – należy przez to rozumieć komunikację łączącą teren objęty zmianą planu z drogami publicznymi;
2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§ 6

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustalenia ogólne, określające sposób zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy obowiązują dla wszystkich terenów objętych zmianą planu.
2. W przypadku rozbieżności ustaleń ogólnych z ustaleniami szczegółowymi odnoszącymi się do tego samego terenu, warunki zagospodarowania zawarte w ustaleniach szczegółowych mają pierwszeństwo przed warunkami zawartymi w ustaleniach ogólnych.
3. Dopuszcza się inwestowanie jedynie zgodne z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem oraz zasadami zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów, oznaczonych na rysunkach zmiany planu odrębnymi symbolami i ograniczonych za pomocą linii rozgraniczających.
4. W poszczególnych terenach możliwa jest lokalizacja obiektów z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem tych terenów, na zasadach określonych w Rozdziale 2 – Ustalenia ogólne i Rozdziale 3 – Ustalenia szczegółowe.
5. Tereny, dla których ustala się przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu zagospodarowania zgodnie ze zmianą planu użytkowane w sposób dotychczasowy. Na terenach tych zakazuje się rozbudowy istniejących obiektów o funkcjach sprzecznych z przeznaczeniem terenu przewidzianym w zmianie planu.
6. Wszelkie zakazy i ograniczenia wynikające z zagospodarowania terenu nie dotyczą infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, które należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. W poszczególnych terenach dopuszcza się lokalizację, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem tych terenów, nie przedstawionych na rysunkach zmiany planu obiektów i sieci infrastruktury gazowej, kanalizacyjnej, telekomunikacyjnej, energetycznej i wodnej oraz kontenerów i pojemników do zbierania odpadów komunalnych.
8. Dla zrealizowanych budynków dopuszcza się ich późniejszą adaptację, z możliwością rozbudowy, przebudowy, remontów i zmiany sposobu użytkowania oraz uzupełnienie zainwestowania terenu.
9. Z uwagi na brak występowania zmiana planu nie określa:
 - 1) zasad kształtowania przestrzeni publicznej;
 - 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
 - 3) terenów lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§ 7

Zasady realizacji zmiany planu

1. Realizacja ustaleń niniejszej uchwały winna odbywać się zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami oraz innymi aktami prawnymi związanymi z procesami inwestycyjnymi przy spełnieniu norm ochrony środowiska naturalnego i zachowania wartości kulturowych obszaru.
2. Realizacja zmiany planu winna respektować prawo własności oraz prawo władania terenami, w stosunku do których zmiana planu wprowadza zmiany użytkowania.
3. Realizacja inwestycji winna odbywać się w granicach terenów wyznaczonych zmianą planu pod określony rodzaj użytkowania.
4. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza, bez konieczności jej zmiany:
 - 1) zmiany przebiegu istniejących urządzeń liniowych infrastruktury technicznej, wynikające z uzasadnionych rozwiązań projektowych oraz rozbudowę lokalnych systemów uzbrojenia terenów – sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, telekomunikacyjnej oraz elektroenergetycznej, łącznie ze stacjami transformatorowymi;
 - 2) wyznaczanie i urządzenie dróg wewnętrznych i dojazdowych do terenów przeznaczonych do zainwestowania.

§ 8

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Scalenia i podziału nieruchomości można dokonać wyłącznie w sposób zgodny z ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi.
2. Podział nieruchomości nie jest dopuszczony, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej (za dostęp do drogi publicznej uważa się również drogi wewnętrzne wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu albo ustanowienia dla tych działek innych służebności drogowych).
3. Dopuszcza się korekty podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących.
4. Dla nowo wydzielonych działek określa się następujące parametry podziału:

- 1) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 900 m², przy szerokości frontu min. 18,0m;
 - 2) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 500 m², przy szerokości frontu min. 15,0 m;
 - 3) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 300 m², przy szerokości frontu min. 8,0 m.
5. Wydzielenie działek o mniejszej powierzchni lub szerokości frontu niż wynikające z ust. 4 dopuszczalne jest wyłącznie w przypadku przeznaczenia pod drogi, lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej lub w celu poprawy warunków zagospodarowania sąsiedniej nieruchomości.

§ 9

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1. Zaopatrzenie w wodę:
 - 1) ustala się zaopatrzenie terenów zabudowy w wodę z grupowego systemu wodociągowego w tym również do celów przeciwpożarowych;
 - 2) należy zapewnić możliwość konserwacji, modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz rozbudowy sieci w oparciu o systemy istniejące;
2. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków sanitarnych:
 - 1) należy zapewnić odprowadzanie ścieków w sposób nie powodujący zagrożenia dla jakości wód podziemnych;
 - 2) obowiązuje podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej w terenach objętych zbiorczym systemem kanalizacji sanitarnej;
 - 3) w przypadku jej braku odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem wywozu do oczyszczalni ścieków lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - 4) realizacja przydomowych oczyszczalni ścieków poza obszarami wymienionymi w pkt. 2;
 - 5) należy zapewnić możliwość konserwacji, remontów i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz rozbudowy sieci w oparciu o systemy istniejące.
3. Kanalizacja deszczowa:
 - 1) w terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych do gruntu;
 - 2) tereny nieutwardzone stanowią naturalny odbiornik wód opadowych.
4. Elektroenergetyka:
 - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się poprzez system sieci średniego napięcia 15 kV w wykonaniu napowietrznym i kablowym;
 - 2) dopuszcza się remonty i przebudowę istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych w tym przebudowę linii napowietrznych na kablowe oraz zmianę przebiegu linii elektroenergetycznych;
 - 3) w przypadku skablowania linii napowietrznych likwidacji ulega ich strefa ochronna lub pas technologiczny wyznaczony na rysunku zmiany planu;
 - 4) 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 przyłączania;
 - 5) w przypadku wzrostu obciążenia dopuszcza się na terenach zurbanizowanych budowę linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych 15/0,4 kV dla zasilania obecnych i przyszłych odbiorców energii elektrycznej; ewentualne wewnętrzne stacje transformatorowe należy realizować na terenach wyłączonej z dogodnym dojazdem dla ciężkiego sprzętu;
 - 6) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych w odległości 1,5 metra od granicy sąsiedniej działki;
 - 7) ewentualna przebudowa linii elektroenergetycznych kolidujących ze zmianą planu miejscowego 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 stosownej umowy;

- 8) w terenach planowanej zabudowy należy zachować strefy ochronne pod istniejącymi liniami napowietrznymi średnich napięć;
 - 9) wyznacza się:
 - a) strefy ochronne o szerokości 15,0 m wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN - 15 kV;
 - b) pasy technologiczne o szerokości 40,0 m wzdłuż napowietrznych linii wysokiego napięcia WN - 110 kV;
 - 10) należy zachować pasy technologiczne o szerokości 1,0 m wzdłuż linii kablowych niskiego napięcia nN oraz złączy kablowych nN;
 - 11) zabudowa w strefach ochronnych pod liniami napowietrznymi jest możliwa pod warunkiem spełnienia wymagań obowiązujących przepisów i uzgodnienia z zarządcą sieci; w strefach ochronnych i pasach technologicznych nie wolno sadzić drzew i składować materiałów;
 - 12) zakłada się odbudowę, rozbudowę, przebudowę istniejących sieci elektroenergetycznych oraz budowę nowych linii na miejscu istniejących;
 - 13) dopuszcza się realizację nowych linii elektroenergetycznych po trasie istniejących linii oraz rozmieszczenie słupów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczas miejscach;
 - 14) obowiązuje projektowanie i wykonanie linii elektroenergetycznych w sposób zapewniający zachowanie walorów krajobrazowych środowiska oraz ochronę środowiska przed szkodliwym oddziaływaniem;
 - 15) w przypadku wystąpienia kolizji planowanych inwestycji z istniejącą infrastrukturą elektroenergetyczną usuwanie jej skutków będzie się odbywało kosztem i staraniem Inwestora;
 - 16) dopuszcza się budowę nie wskazanych na rysunkach zmiany planu miejscowego linii elektroenergetycznych i stacji transformatorowych 15/0,4 kV w ilości wynikających z aktualnych potrzeb.
5. Telekomunikacja:
- 1) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń telekomunikacyjnych w układzie przewodowym i bezprzewodowym przy zachowaniu warunków zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) rozbudowa sieci telefonicznej rozdzielczej w formie kablowej;
 - 3) rozbudowa sieci powinna następować na zasadach uzgodnionych z zarządcą sieci.
6. Energetyka ciepła:
- 1) ustala się, że gospodarka ciepła powinna bazować na indywidualnych i lokalnych źródłach ciepła;
 - 2) zakłada się docelowo stosowanie paliw niskoemisyjnych jako źródeł zaopatrzenia w ciepło (np. gaz, olej opałowy, biomasa itp.) – zmiany struktury zużycia nośników energii z węgla na gaz ziemny lub zastosowanie innych paliw niskoemisyjnych jako źródeł zaopatrzenia w ciepło;
 - 3) zakłada się adaptacje i remonty systemów ogrzewania oraz termomodernizację (istniejących) budynków.
7. Zaopatrzenie w gaz:
- 1) zaopatrzenie w gaz przewodowy z gazociągu wysokoprężnego DN 500 relacji Drewnik – Felin poprzez sieć średnioprężną, ze stacji redukcyjno - pomiarowej I stopnia zlokalizowanej w miejscowości Długie, przy założeniu adaptacji, remontu i wymaganej rozbudowy układu przesyłowego;
 - 2) podłączenie nowych odbiorców gazu do sieci średnioprężnej odbywać się będzie zgodnie z warunkami określonymi przez administratora sieci;
 - 3) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie określają odrębne przepisy;
8. Gospodarka odpadami:
- 1) usuwanie odpadów odbywać się będzie poprzez indywidualny system segregacji, gromadzenia i wywozu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) ustala się lokalizowanie pojemników służących do gromadzenia odpadów nie powiązanych trwale z podłożem, pod warunkiem utwardzenia miejsca posadowienia tych pojemników, utwardzenia dojazdu i zapewnienia spływu wód opadowych.
9. Dla wszystkich urządzeń infrastruktury technicznej ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonania bieżących konserwacji, napraw i remontów.

Zasady i formy ochrony środowiska przyrodniczego

1. W zakresie ochrony środowiska:
 - 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z zastrzeżeniem realizacji inwestycji celu publicznego;
 - 2) dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie obiektów o uciążliwości nie wykraczającej poza granice władania terenem przez inwestora;
 - 3) wprowadza się nakaz zachowania istniejącej wartościowej zieleni, wycinkę drzew wyłącznie w przypadkach szczególnych, związanych z pielęgnacją drzewostanu lub realizacją inwestycji dopuszczonych w zmianie planu;
 - 4) dla poszczególnych terenów obowiązuje zagospodarowanie w sposób nie powodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 5) istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska;
 - 6) istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu nie może powodować przekroczeń standardów jakości powietrza;
 - 7) zakaz wprowadzenia nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi;
 - 8) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu w dnach dolin, w których okresowo następuje spływ wód opadowych lub roztopowych w taki sposób, który może powodować zmianę stosunków wodnych na sąsiednich nieruchomościach (zalewanie wodami opadowymi działek sąsiednich);
 - 9) zakazuje się wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu, z wyjątkiem niezbędnych prac niwelacyjnych związanych z realizacją inwestycji budowlanych, o skali nie większej niż posadowienie parteru budynku do 1,0 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku; w szczególności zabrania się podnoszenia poziomu terenu poprzez nawożenie gruzu, gruntu itp. oraz innych działań prowadzących do zmian naturalnego kierunku odpływu wód opadowych ze szkodą dla nieruchomości sąsiednich; dopuszcza się niezbędne przekształcenia terenu związane z realizacją przez uprawnione podmioty zadań z zakresu gospodarki wodnej.
2. Dla terenów położonych w „Zielonym Pierścieniu” wokół miasta Lublina, ustala się następujące zasady zagospodarowania dotyczące ochrony i kształtowania środowiska:
 - 1) Zielony pierścień traktuje się jako strefę czynnej ochrony fizjonomii krajobrazu, co oznacza konieczność wzbogacania przyrodniczego tych terenów znajdujących się w jego obrębie. W obszarze zielonego pierścienia ustala się:
 - a) ochronę wartości, zasobów i walorów ekologicznych środowiska przyrodniczego oraz krajobrazu dolin rzecznych;
 - b) utrzymanie zdolności ekosystemów do odtwarzania zasobów przyrody;
 - c) ochrona istniejącego układu naturalnych powiązań przyrodniczych, jako warunek ciągłości przestrzennej i przepływu materii żywej;
 - d) przywracanie równowagi ekologicznej środowiska obszarów przekształconych lub zdegradowanych na drodze dostosowania ekosystemów do lokalnych warunków siedliskowych;
 - e) konieczność wzbogacenia przyrodniczego poprzez zadrzewienia i zakrzewienia (fitomelioracje) oraz rozwój małej retencji;
 - f) wzmacnianie naturalnej odporności środowiska poprzez utrzymanie i wzbogacenie bioróżnorodności ekosystemów;
 - g) dążenie do zapewnienia zgodności między przydatnością, chłonnością i odpornością środowiska a rodzajem i intensywnością zagospodarowania i użytkowania;
 - h) przeciwdziałanie czynnikom antropopresji i minimalizowanie ich negatywnego wpływu na środowisko;
 - i) poprawa warunków życia mieszkańców i funkcjonowania systemów przyrodniczych obszarów zainwestowanych;
 - j) racjonalne wykorzystanie zasobów środowiska.
3. Obszar zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy znajduje się w całości w strefie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska, dla którego należy zapewnić ochronę ilościową i jakościową zasobów wodnych. Ochrona planistyczna GZWP Nr 406 obowiązuje do czasu jego prawnego ustanowienia i polega na zakazie wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, mogących spowodować zanieczyszczenie gruntu i wód.

4. Dla terenu położonego w ustanowionych obszarze i terenie górniczym „Ciecierzyn” – obowiązują zasady gospodarowania określone w przepisach odrębnych i w wydanych koncesjach.
5. Dla terenu znajdującego się w otoczeniu lotniska Lublin, w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych i naturalnych, obowiązują ustalenia szczegółowe.
6. Dopuszcza się prowadzenie robót: inwestycyjnych, remontowych i konserwacyjnych na melioracyjnych urządzeniach podstawowych oraz szczegółowych znajdujących się na terenie objętym zmianą planu w zakresie niezbędnym do prawidłowego funkcjonowania urządzeń.
7. Na terach zmiany planu nie występują obszary objęte ochroną w formie: parków narodowych i parków krajobrazowych, rezerwatów przyrody, pomników przyrody, obszarów chronionego krajobrazu, użytków ekologicznych, obszarów Natura 2000, zespołów przyrodniczo-krajobrazowych, stanowisk dokumentacyjnych.

§ 11

Zasady ochrony wartości kulturowych

1. Obowiązuje ochrona przypadkowo dokonanych odkryć zabytków i obiektów archeologicznych, wstrzymanie robót w miejscu odkrycia i zabezpieczenie znaleziska na miejscu jego odkrycia, a także jego zgłoszenie do Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 12

Komunikacja

1. Droga wewnętrzna – oznaczona symbolem 1KDW o ustaleniach:
 - 1) szerokości drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających - 8,0 m oraz ściecia, zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 2) dopuszcza się utwardzanie nawierzchni drogi wewnętrznej;
 - 3) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej;
 - 4) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej;
 - 5) zakazuje się realizacji ogrodzeń wewnątrz linii rozgraniczających drogi.
2. Droga wewnętrzna – oznaczona symbolem 2KDW o ustaleniach:
 - 1) szerokości drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających - 5,0 m, zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 2) dopuszcza się utwardzanie nawierzchni drogi wewnętrznej;
 - 3) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej;
 - 4) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej;
 - 5) zakazuje się realizacji ogrodzeń wewnątrz linii rozgraniczających drogi.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 13

Łuszczów Drugi

1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MN** (załącznik nr 1) ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa;
 - 3) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 40 % powierzchni terenu;
 - 4) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej;
 - 5) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,2 do 0,8;
 - 6) lokalizowanie usług nieuciążliwych wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych pod warunkiem, iż nie będą przekraczały 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub będą stanowiły parterową zabudowę towarzyszącą;
 - 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – 12,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej ozn. symbolem KDL-G, 12,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej ozn. symbolem KDD-G, zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 8) przy realizacji budynków mieszkalnych obowiązuje:

- a) maksymalna wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu w dachu;
- b) posadowienie parteru do 1,0 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku;
- c) dachy o połaciach nachylonych pod kątem do 45°;
- 9) przy realizacji budynków usługowych, gospodarczych, garażowych lub gospodarczo – garażowych obowiązuje:
 - a) maksymalna wysokość budynku – 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 7,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu w dachu;
 - b) posadowienie parteru do 1,0 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku;
 - c) dachy o połaciach nachylonych pod kątem do 45°;
- 10) obowiązuje zagwarantowanie miejsc do parkowania w ilości zaspokajającej potrzeby projektowanego przeznaczenia, min. 1 miejsce do parkowania na lokal mieszkalny i 1 miejsce do parkowania na każde 50m² powierzchni użytkowej usług;
- 11) obowiązuja dopuszczalne poziomy hałas jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 12) ogrodzenie działki w odległości od drogi nie mniejszej niż bezpośrednio przy linii rozgraniczającej terenu;
- 13) dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizowanie obiektów małej architektury;
- 14) obsługa komunikacyjna z dróg gminnych;
- 15) teren położony w „Zielonym Pierścieniu” wokół miasta Lublina;
- 16) teren położony w rejonie lotniska Lublin, w zagospodarowaniu należy uwzględnić powierzchnie ograniczające wysokość obiektów budowlanych i naturalnych wynikające z przepisów odrębnych; ograniczenia wysokości obejmują również wszystkie urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych, w tym także inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zwolnienie z ograniczeń wysokości w przypadkach niepowodujących powstania zagrożenia dla bezpieczeństwa statków powietrznych jest możliwe po uzyskaniu zgody Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu;
- 18) obowiązują ustalenia ogólne zmiany planu (rozdział 2).

Rudnik

- 2. Dla terenów oznaczonych symbolami **2MN** (załącznik nr 2) ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa;
 - 3) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 40 % powierzchni terenu;
 - 4) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej;
 - 5) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,2 do 0,8;
 - 6) lokalizowanie usług nieuciążliwych wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych pod warunkiem, iż nie będą przekraczały 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub będą stanowiły parterową zabudowę towarzyszącą;
 - 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 8) przy realizacji budynków mieszkalnych obowiązuje:
 - a) maksymalna wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu w dachu;
 - b) posadowienie parteru do 1,0 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku;
 - c) dachy o połaciach nachylonych pod kątem do 45°;
 - 9) przy realizacji budynków usługowych, gospodarczych, garażowych lub gospodarczo – garażowych obowiązuje:
 - a) maksymalna wysokość budynku – 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 7,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu w dachu;
 - b) posadowienie parteru do 1,0 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku;
 - c) dachy o połaciach nachylonych pod kątem do 45°;
 - 10) obowiązuje zagwarantowanie miejsc do parkowania w ilości zaspokajającej potrzeby projektowanego przeznaczenia, min. 1 miejsce do parkowania na lokal mieszkalny i 1 miejsce do parkowania na każde 50m² powierzchni użytkowej usług;
 - 11) obowiązują dopuszczalne poziomy hałas jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 12) ogrodzenie działki w odległości od drogi nie mniejszej niż bezpośrednio przy linii rozgraniczającej terenu;

- 13) dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizowanie obiektów małej architektury;
- 14) obsługa komunikacyjna terenu z dróg gminnych i dróg wewnętrznych;
- 15) teren położony w „Zielonym Pierścieniu” wokół miasta Lublina;
- 16) część terenu położona w ustanowionym obszarze i terenie górniczym „Ciecierzyn”;
- 17) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN ze strefą ochronną;
- 18) zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu;
- 19) obowiązują ustalenia ogólne zmiany planu (rozdział 2).

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 14

1. Ustala się stawki procentowe jednorazowej opłaty, na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:
 - 1) 15% wzrostu wartości – dla terenów oznaczonych symbolem MN;
 - 2) 1% wzrostu wartości – dla pozostałych terenów objętych zmianą planu.

§ 15

1. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały w odniesieniu do obszarów wyznaczonych na załącznikach graficznych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych numerem oraz symbolem literowym, tracą moc wszystkie ustalenia Uchwały Nr XXXIII/269/2001 Rady Gminy Wólka z dnia 28 grudnia 2001 r., z późn. zm.

§ 16

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia niniejszej uchwały.

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wólka.

§ 18

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

**Przewodniczący
Rady Gminy**