DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 2 stycznia 2015 r.

Poz. 12

Elektronicznie podpisany przez:
Paweł Chruściel; Lubelski Urząd Wojewódzki w Lublin
Data: 2015-01-02 13:23:40

UCHWAŁA NR XXXIII/196/2014
RADY GMINY DZIERZKOWICE

z dnia 7 listopada 2014 r.

w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierzkowice dla terenów zabudowy mieszkaniowej „Wyżnianka" - etap III

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, ze zm.), art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.) oraz uchwały Nr XX/104/2008 Rady Gminy Dzierzkowice z dnia 26 września 2008 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierzkowice, Rada Gminy uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy wstępne

§ 1. Po stwierdzeniu zgodności projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierzkowice dla terenów zabudowy mieszkaniowej „Wyżnianka" - etap III z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierzkowice", zatwierdzonego uchwałą Nr III/17/2002 Rady Gminy Dzierzkowice z dnia 30 grudnia 2002 r., ze zm. - uchwala się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierzkowice dla terenów zabudowy mieszkaniowej „Wyżnianka" - etap III.

§ 2. 1. Zmienia się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierzkowice, zatwierdzony uchwałą Nr V/28/2003 Rady Gminy Dzierzkowice z dnia 31 marca 2003 r. ze zm., w obszarze 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 Dzierzkowice zatwierdzony uchwałą Nr V/28/2003 Rady Gminy Dzierzkowice z dnia 31 marca 2003 r., ze zm.

3. Zmiany planu stanowią:

1) ustalenia zmian planu będące treścią niniejszej uchwały,

2) rysunek zmian planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,

3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierzkowice dla terenów zabudowy mieszkaniowej „Wyżnianka" - etap III, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej 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 niniejszej uchwały.

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmian 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.

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń zmian planu są:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczone symbolem MN,U;

3) tereny dróg oznaczone symbolem KD;

4) zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w pkt. 1-3;

5) zasady obsługi komunikacyjnej;

6) zasady zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmian planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice zmian 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.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku zmian planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter postulowany lub informacyjny.

4. Z uwagi na brak występowania, zmiany planu nie określają:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) granic terenów górniczych, granic terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

4) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§ 5. 1. Ilekroć w zmianach planu jest mowa o:

1) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, przedstawiony na mapie zasadniczej w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;

2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w sprawie zatwierdzenia (uchwalenia) zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy dla obszaru określonego w §2, ust. 3;

3) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym w miejscowym planie przeznaczeniu podstawowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;

4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

5) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie;

7) przeznaczeniu wielofunkcyjnym - należy przez to rozumieć równoważność określonych rodzajów przeznaczenia, oznaczonego jako kilka symboli literowych, które mogą istnieć samodzielnie;

8) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które je uzupełniają lub wzbogacają;

9) 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;

10) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy obiektów kubaturowych do całkowitej powierzchni działki budowlanej;

11) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigowni i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;

12) kondygnacji nadziemnej - należy przez to rozumieć kondygnację, której górna powierzchnia stropu lub warstwy wyrównawczej podłogi na gruncie znajduje się w poziomie lub powyżej poziomu projektowanego lub urządzonego terenu, a także każdą sytuowaną nad nią kondygnację;

13) zabudowie usługowej - należy przez to rozumieć zabudowę na potrzeby usług komercyjnych, publicznych lub rzemiosła, związanych z obsługą zespołu zabudowy oraz usług uzupełniających inne funkcje, pod warunkiem konieczności zachowania standardów jakości środowiska;

14) 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;

15) usługach wbudowanych - należy przez to rozumieć przeznaczenie części budynku mieszkalnego lub innego obiektu w zabudowie mieszkaniowej na pomieszczenia użytkowane na działalność usługową nieuciążliwą w rozumieniu planu;

16) adaptacji – należy przez to rozumieć przystosowanie, dostosowanie, dopasowanie istniejącego zagospodarowania do funkcji z zakresu podstawowego lub dopuszczalnego;

17) rozbudowie – należy przez to rozumieć roboty budowlane prowadzące do powiększenia kubatury lub powierzchni zabudowy istniejących obiektów;

18) 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;

19) drodze publicznej – należy przez to rozumieć drogę zaliczoną na podstawie ustawy o drogach publicznych do kategorii dróg: powiatowych i gminnych, wydzielonych liniami rozgraniczającymi;

20) drodze wewnętrznej – należy przez to rozumieć komunikację łączącą teren objęty planem z drogami publicznymi;

21) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię nieutwardzoną, pokrytą roślinnością.

2. Niezdefiniowane 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 niniejszym opracowaniem.

2. Zmiany planu zagospodarowania przestrzennego obszaru uwzględniają zasady rozwoju zrównoważonego. W szczególności nie naruszają walorów przyrodniczych i krajobrazowych gminy.

3. Wszelkie zakazy i ograniczenia wynikające z zagospodarowania terenu nie dotyczą infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W poszczególnych terenach możliwa jest lokalizacja obiektów z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego w sposób niekolidujący z podstawowym przeznaczeniem tych terenów, zgodnie z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem (funkcją) oraz zasadami zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów - oznaczonych na rysunku zmian planu odrębnymi symbolami i ograniczonych za pomocą linii rozgraniczających, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

5. W poszczególnych terenach dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury nie przedstawionych na rysunku zmian planu, w sposób niekolidujący z podstawowym przeznaczeniem tych terenów.

6. Wszelkie planowane obiekty na przedmiotowych terenach o wysokości równej lub większej od 50 m nad poziom terenu podlegają przed wydaniem decyzji o pozwolenie na budowę, zgłaszania poprzez Wojewódzki Sztab Wojskowy do Szefostwa Ruchu Lotniczego.

7. Tereny, dla których zmiany planu miejscowego przewidują 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 zasadami zagospodarowania przewidzianymi w planie.

8. Ustala się zaopatrzenie wodne do celów gaśniczych do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz drogi pożarowe zapewniające swobodny dojazd dla jednostek straży pożarnej w przypadku obiektów tego wymagających – zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W przypadku lokalizacji miejsc przeznaczonych na postój pojazdów w liczbie nie mniejszej niż 6 obowiązuje wydzielenie miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Zasady realizacji

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 zmian planu winna respektować prawo własności oraz prawo władania terenami, w stosunku do których plan wprowadza zmiany użytkowania.

3. Realizacja inwestycji winna odbywać się w granicach terenów wyznaczonych zmianami planu pod określony rodzaj użytkowania.

4. Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszczają:

1) zmianę 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 urządzanie dróg wewnętrznych i dojazdowych do terenów przeznaczonych do zainwestowania.

§ 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Podziału lub scalenia i podziału nieruchomości można dokonać wyłącznie w sposób zgodny z ustaleniami niniejszej uchwały w oparciu o przepisy odrębne.

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. 4. Dla terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej ozn. symbolem 1MN adaptuje się geodezyjne granice działek niekolidujące z ustaleniami planu.

5. Działki nowo wydzielane powstające w wyniku podziału nieruchomości są działkami budowlanymi, jeśli ich powierzchnia jest nie mniejsza niż 1000 m2, przy szerokości frontu min. 18,0 m.

6. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działek nie dotyczą wydzieleń:

1) pod urządzenia infrastruktury technicznej,

2) pod drogi wewnętrzne.

§ 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 do 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) ustala się, że wody opadowe będą odprowadzane z terenów utwardzonych do kanałów prowadzonych w drogach;

2) tereny nieutwardzone stanowią naturalny odbiornik wód opadowych.

4. Elektroenergetyka:

1) zagospodarowanie terenu należy wykonać w sposób nie kolidujący z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi;

2) zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się poprzez system sieci niskiego nN i średniego napięcia SN15 kV w wykonaniu napowietrznym i kablowym;

3) zasilanie nowych terenów zabudowy nastąpi po rozbudowaniu sieci niskiego napięcia NN i średniego napięcia SN oraz nowych stacji transformatorowych realizowanych w zależności od potrzeb; realizacja takiej sieci i urządzeń powinna, w miarę możliwości, uwzględniać adaptację istniejącego uzbrojenia (stacje transformatorowe, SN i NN);

4) przebudowa i remonty istniejących linii elektroenergetycznych z uwzględnieniem zasady minimalizacji ingerencji w środowisko (np. poprzez wycinanie drzew) oraz ograniczania uciążliwości dla użytkowników gruntów;

5) adaptuje się wszystkie istniejące stacje transformatorowe nie wyznaczone na rysunku zmian planu, z możliwością rozbudowy, przebudowy i remontów;

6) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych w odległości 1,5 metra od granicy sąsiedniej działki;

7) przebudowa istniejącego uzbrojenia elektroenergetycznego nie może kolidować z planowanym przeznaczeniem terenów i innymi ustaleniami planu;

8) w planowanej zabudowie należy uwzględnić strefy ochronne pod istniejącymi i przewidywanymi liniami napowietrznymi średnich i napięć; lokalizacja obiektów w pobliżu linii energetycznych z zachowaniem pasów technicznych dla linii napowietrznych:

a) średniego napięcia 15kV – w odległości 15,0 m (7,5 m od osi linii po obu jej stronach);

b) niskiego napięcia – zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) na terenach planowanej zabudowy dla linii kablowych nN oraz złączy kablowych nN należy zagwarantować pas techniczny o szerokości min. 1,0 m;

10) w pasach technicznych zakazuje się sadzenia drzew, budowania obiektów oraz składowania materiałów, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych;

11) na terenach zabudowy preferuje się rozwiązania z siecią w wykonaniu kablowym;

12) 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. 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 cieplna:

1) ustala się, że gospodarka cieplna 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 700 Jarosław - Puławy poprzez sieć średnioprężną, ze stacji redukcyjno - pomiarowej I stopnia zlokalizowanej w miejscowości Wyżnica, przy założeniu adaptacji, remontu i wymaganej rozbudowy układu przesyłowego;

2) strefy kontrolowane od sieci gazowych przyjmuje się zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów odrębnych

3) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określają odrębne przepisy.

8. Gospodarka odpadami: sposób postępowania z odpadami powinien być prowadzony zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

2. Wprowadzanie nowej zabudowy z uwzględnieniem istniejącej zieleni. Wycinanie drzewostanu powinno mieć charakter marginalny i sprowadzać się do egzemplarzy najmniej wartościowych, w innych wypadkach nakazuje się odtworzenie zniszczonego drzewostanu.

3. Ustala się ochronę gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych poprzez:

1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu;

2) objęcie całego obszaru zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków sanitarnych;

3) składowanie odpadów stałych na utwardzonych placach przystosowanych do gromadzenia odpadów, przy zastosowaniu zbiórki selektywnej;

4) odprowadzenie wód opadowych z ciągów komunikacyjnych do systemu kanalizacji deszczowej (z zastosowaniem podczyszczalni).

4. Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez:

1) wykorzystanie niskoemisyjnego czynnika grzewczego w indywidualnych źródłach energii cieplnej;

2) stosowanie zieleni izolacyjnej przy ciągach komunikacyjnych, zalecane są gatunki liściaste, odporne na emisję spalin samochodowych.

5. Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem dla istniejącej zabudowy i zapewnienia właściwego standardu akustycznego dla nowo powstającej zabudowy poprzez określenie dopuszczalnych norm poziomów hałasu, określonych przepisami Prawa ochrony środowiska.

6. Obszar objęty zmianami planu znajduje się w Zielonym Pierścieniu wokół Kraśnika, będącym strefą czynnej ochrony fizjonomii krajobrazu, co oznacza konieczność wzbogacania przyrodniczego tych terenów, znajdujących się w jego obrębie.

7. Na terenie objętym zmianami planu nie występują obszary objęte ochroną w formie: parków narodowych i parków krajobrazowych, rezerwatów przyrody, pomników przyrody, użytków ekologiczne, zespołów przyrodniczo-krajobrazowych, obszarów Natura 2000, stanowisk dokumentacyjnych.

§ 11. Zasady ochrony wartości kulturowych

1. Jeżeli zostanie znaleziony przedmiot na terenach objętych niniejsza uchwałą, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest ona zabytkiem archeologicznym, obowiązuje:

1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;

2) zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;

3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli to nie jest możliwe właściwego wójta.

§ 12. Komunikacja Ustala się układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty zmianami planu, według następującej klasyfikacji funkcjonalnej i oznaczeń na rysunku zmian planu:

1. Droga gminna klasy “D” - projektowana, oznaczona symbolem: KDG-D o ustaleniach:

1) parametry techniczne drogi gminnej:

a) szerokość jezdni - 6,0 metrów,

b) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 metrów, zgodnie z rysunkiem planu,

c) dostępność nieograniczona;

2) dopuszcza się realizację chodników i ścieżek rowerowych;

3) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej.

2. Drogi wewnętrzne – oznaczone symbolami KDW o ustaleniach:

1) szerokości dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających – 6,0 m zgodnie z rysunkiem planu;

2) drogi zakończone placami nawrotowymi o kształcie i szerokości zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się utwardzanie nawierzchni dróg wewnętrznych;

4) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych;

5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej;

6) ze względu na konieczność odprowadzania wód opadowych, drogi wewnętrzne służące obsłudze terenów ozn. symbolami 3MN,U, 4MN,U i 5MN,U winny być zaopatrzone w system kanalizacji deszczowej zrealizowanej zgodnie z ukształtowaniem terenu.

Rozdział 3.

§ 13. Ustalenia szczegółowe

1. Teren oznaczony symbolem 1MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na następujących warunkach:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe nie powodujące negatywnego oddziaływania na funkcję mieszkalną oraz infrastruktura techniczna;

3) realizacja budynków mieszkalnych w formie wolnostojących i bliźniaczych oraz budynków gospodarczych i garażowych;

4) adaptuje się istniejące budynki z możliwością rozbudowy, remontów i zmiany sposobu użytkowania oraz uzupełnienia zainwestowania terenu; dla budynków zlokalizowanych częściowo pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy, rozbudowa możliwa jedynie poza nieprzekraczalną linią zabudowy;

5) dopuszcza się utrzymanie istniejących siedlisk rolniczych z prawem do ich rozbudowy, remontów i uzupełnienia zainwestowania terenu pod warunkiem utrzymania uciążliwości istniejących i projektowanych obiektów w granicach władania terenu przez dysponenta obiektu, z wykluczeniem możliwości realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji infrastruktury technicznej; dla budynków gospodarczych i inwentarskich realizowanych w istniejącym siedlisku rolniczym ustala się wysokość do 9,0 m do kalenicy od poziomu terenu do najwyższego punktu w dachu i dachy o połaciach nachylonych pod kątem do 45°;

6) dopuszcza się przekształcenie istniejących siedlisk na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

7) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub przy granicy działki, pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów dotyczących ochrony przeciwpożarowej oraz prawa budowlanego;

8) 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;

9) zabudowa w obszarze strefy ochronnej pod napowietrzną linią elektroenergetyczną SN 15kV jest możliwa pod warunkiem spełnienia wymagań obowiązujących przepisów i uzgodnienia z zarządcą sieci; w przypadku likwidacji linii SN 15kV, bądź jej przebudowy polegającej np. na skablowaniu, ulega likwidacji również pas techniczny, a tereny objęte strefą otrzymują funkcje zgodne z funkcją terenów przyległych;

10) nakazuje się, aby cała konstrukcja ogrodzenia znajdowała się w obrębie terenu sąsiadującego z drogami;

11) wysokość ogrodzenia max. do 2,0 m, wykonane w technice materiałów tradycyjnych takich jak: kamień, drewno, stal itp., za wyjątkiem prefabrykowanych przęseł betonowych;

12) przy realizacji ogrodzeń od strony dróg należy zapewnić właściwą widoczność w obrębie skrzyżowań, poprzez wprowadzenie ścięć narożników działek (5,0m x 5,0m);

13) udział powierzchni zabudowy do 25% powierzchni działki budowlanej;

14) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 55% powierzchni biologicznie czynnej;

15) wymogi wobec budynków mieszkalnych:

a) ilość kondygnacji - do 2 nadziemnych, z których drugą stanowi poddasze użytkowe,

b) maksymalna wysokość - 9,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu w dachu,

c) poziom parteru budynku mieszkalnego nie wyżej niż 1,5 m od naturalnego poziomu terenu, mierzony w najwyższym punkcie,

d) dachy o połaciach nachylonych pod kątem 20°- 45°;

e) nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;

16) przy realizacji budynków gospodarczych i garażowych obowiązuje:

a) ilość kondygnacji – 1 nadziemna,

b) dachy o połaciach nachylonych pod kątem do 45°,

c) maksymalna wysokość – 6,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu w dachu;

17) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji budynków i dachów;

18) 18) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem utrzymania powierzchni informacyjnej i promocyjnej maksymalnie: 2 m^2 w obrębie jednej działki;

19) nieprzekraczalna linia zabudowy:

a) 20,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej,

b) 15,0 m od krawędzi jezdni dróg gminnych,

c) 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej;

20) obowiązuje zagwarantowanie co najmniej 1 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie w formie garażu lub wydzielonego miejsca do parkowania;

21) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenu w Zielonym Pierścieniu;

22) ustala się dopuszczalne poziomy norm hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej;

23) dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizowanie obiektów małej architektury;

24) zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynieryjnej terenu;

25) obsługa komunikacyjna z drogi powiatowej KDP 2703 L na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi (znajdującej się poza obszarem zmiany planu), z dróg gminnych ozn. symbolami KDG-L 108529L (znajdującej się poza obszarem zmiany planu) i KDG-D oraz z drogi wewnętrznej;

26) obowiązują ustalenia ogólne planu (rozdział 2).

2. Tereny oznaczone symbolami 2MN,U, 3MN,U, 4MN,U, 5MN,U i 6MN,U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową na następujących warunkach:

1) przeznaczenie wielofunkcyjne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa (handel, gastronomia, rzemiosło produkcyjne, hotelarstwo oraz inne nie powodujące negatywnego oddziaływania na funkcję mieszkalną);

2) realizacja budynków mieszkalnych, gospodarczych, garażowych i usługowych;

3) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych z usługami lub budynków usługowych z funkcją mieszkalną;

4) ustala się zakaz sytuowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

5) nakazuje się, aby cała konstrukcja ogrodzenia znajdowała się w obrębie terenu sąsiadującego z drogami;

6) w terenach ozn. symbolami 3MN,U, 4MN,U i 5MN,U ze względu na konieczność odprowadzenia wód opadowych sytuowanie ogrodzenia powinno umożliwić spływ wód w strefie doliny;

7) wysokość ogrodzenia max do 2,0 m, wykonane w technice materiałów tradycyjnych takich jak: kamień, drewno, stal itp., za wyjątkiem prefabrykowanych przęseł betonowych;

8) przy realizacji ogrodzeń od strony dróg należy zapewnić właściwą widoczność w obrębie skrzyżowań, poprzez wprowadzenie ścięć narożników działek (5,0m x 5,0m);

9) wymogi wobec budynków mieszkalnych:

a) ilość kondygnacji - do 2 nadziemnych, z których drugą stanowi poddasze użytkowe,

b) maksymalna wysokość - 9,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu w dachu,

c) poziom parteru budynku mieszkalnego nie wyżej niż 1,0 m od naturalnego poziomu terenu, mierzony w najwyższym punkcie,

d) dach o połaciach nachylonych pod kątem 20°- 45°;

10) zasady realizacji obiektów usługowych i mieszkaniowo-usługowych:

a) ilość kondygnacji - do 2 nadziemnych,

b) wysokość maksymalnie 10,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu w dachu,

c) dachy o połaciach nachylonych pod kątem do 45°;

11) przy realizacji budynków gospodarczych i garażowych obowiązuje:

a) ilość kondygnacji – 1 nadziemna,

b) dachy o połaciach nachylonych pod kątem do 45°,

c) maksymalna wysokość – 6,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu w dachu;

12) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji budynków i dachów;

13) dopuszcza się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem utrzymania powierzchni informacyjnej i promocyjnej maksymalnie: 4 m^2 w obrębie jednej działki;

14) w terenach ozn. symbolami 2MN,U, 3MN,U i 6MN,U zabudowa w obszarze pasa technicznego pod napowietrzną linią elektroenergetyczną SN 15kV jest możliwa pod warunkiem spełnienia wymagań obowiązujących przepisów i uzgodnienia z zarządcą sieci; w przypadku likwidacji linii SN 15kV, bądź jej przebudowy polegającej np. na skablowaniu, ulega likwidacji również pas techniczny, a tereny objęte strefą otrzymują funkcje zgodne z funkcją terenów przyległych;

15) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) dla terenów ozn. symbolami 2MN,U, 3MN,U - 6,0 m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych oraz 6,0 m krawędzi jezdni drogi gminnej,

b) dla terenów ozn. symbolami 4MN,U i 5MN,U, 6MN,U - 15,0 m krawędzi jezdni dróg gminnych, 6,0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oraz 7,5 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV, zgodnie z rysunkiem planu;

16) obowiązuje zagwarantowanie co najmniej 1 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie oraz 1 miejsca do parkowania na każde 25 m2 powierzchni użytkowej w budynku usługowego

17) udział powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki;

18) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 40% powierzchni biologicznie czynnej;

19) uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać dopuszczalnej na podstawie przepisów prawnych wielkości na granicy działki lub lokalu, do której posiada się tytuł prawny, zajmowanej przez ten rodzaj działalności;

20) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej;

21) realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, warunkuje się zachowaniem procedur określonych w przepisach odrębnych;

22) dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizowanie obiektów małej architektury;

23) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenu w Zielonym Pierścieniu;

24) ustala się dopuszczalne poziomy norm hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej;

25) podział terenów na działki budowlane zgodnie z § 8 i wg zasad ustalonych na rysunku planu;

26) zaopatrzenie w media wg ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynieryjnej terenu;

27) obsługa komunikacyjna:

a) dla terenów ozn. symbolami 2MN,U i 3MN,U z dróg wewnętrznych ozn. symbolami KDW,

b) dla terenów ozn. symbolami 4MN,U i 5MN,U z drogi gminnej ozn. symbolem KDG - D oraz z dróg wewnętrznych ozn. symbolami KDW,

c) dla terenu ozn. symbolem 6MN,U z dróg gminnych ozn. symbolami KDG-D i KDG-L (znajdującej się poza obszarem zmiany planu) oraz z dróg wewnętrznych ozn. symbolami KDW;

28) obowiązują ustalenia ogólne planu (rozdział II).

Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 14. 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 (Dz.U. z 2012 r., poz. 647 z późn.zm.) w wysokości:

1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN - 20%,

2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonych symbolami MN,U – 20%,

3) dla pozostałych terenów - 1%.

§ 15. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierzkowice zatwierdzonego uchwałą Nr V/28/2003 Rady Gminy Dzierzkowice z dnia 31 marca 2003 r. ze zm. w obszarach objętych niniejszą uchwałą.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dzierzkowice.

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

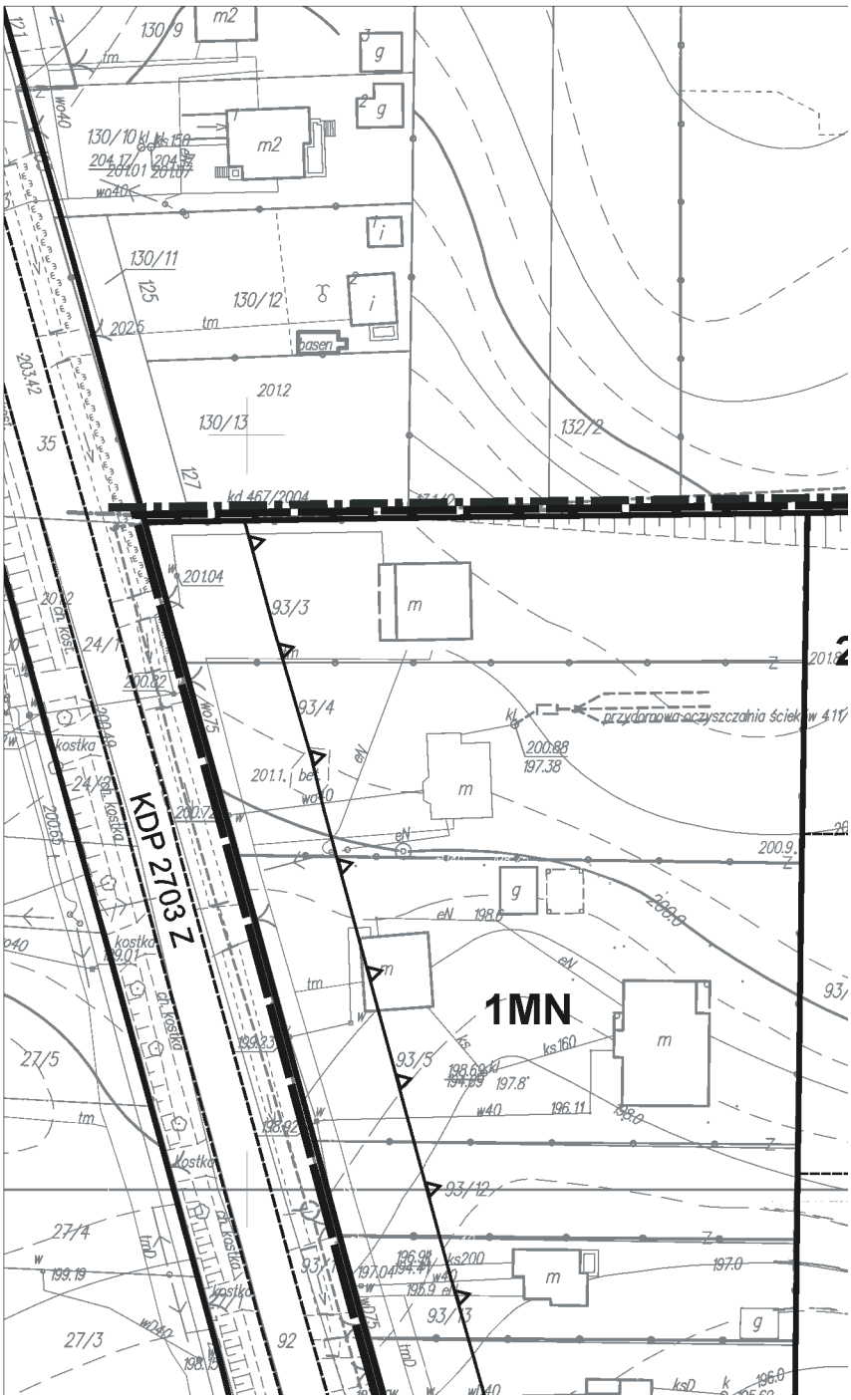
Przewodniczący Rady

Witold Maksim

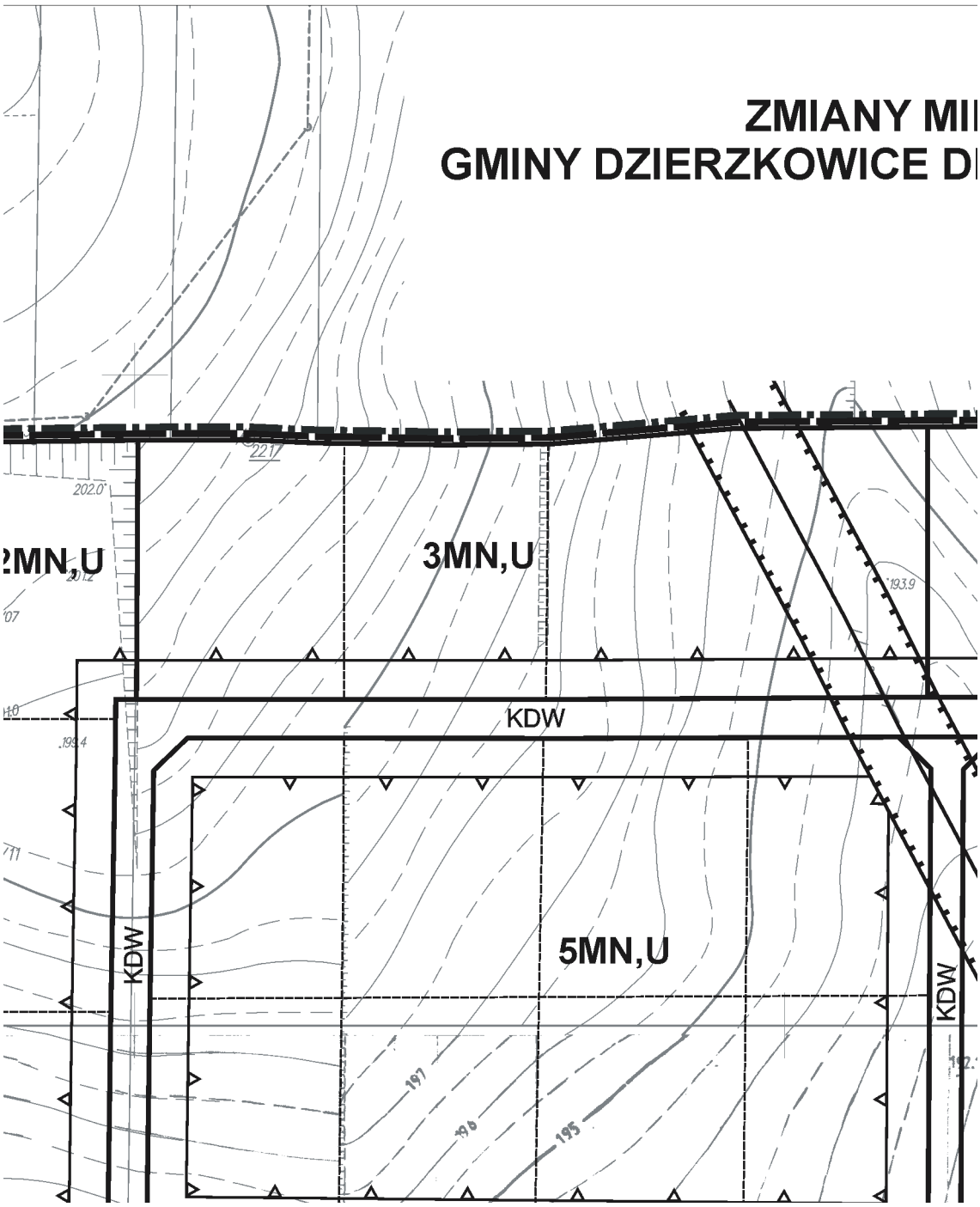
1

Podział załącznika nr 1 na arkusze:

1	2	3	4
5	6	7	8

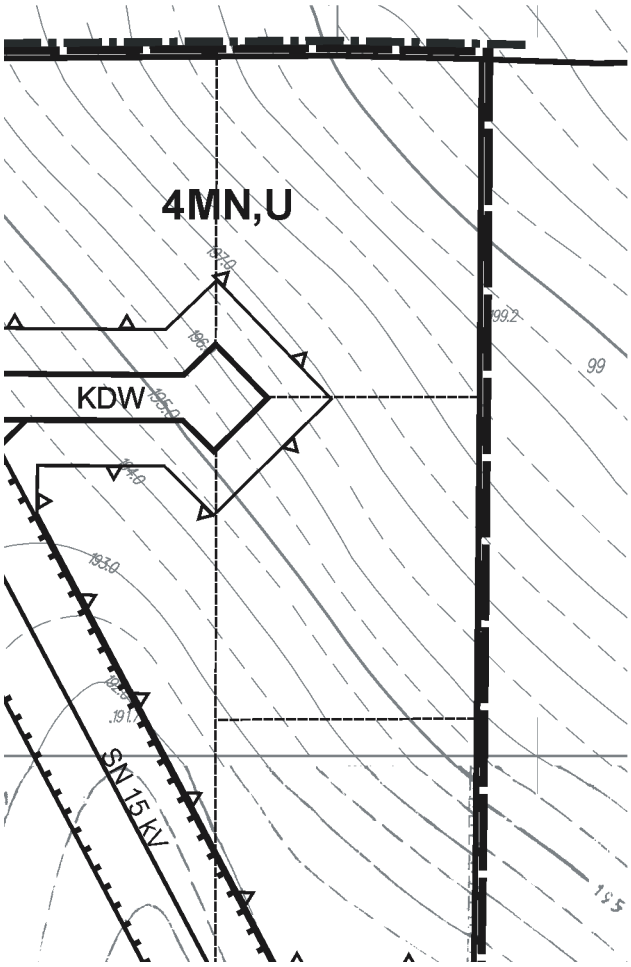


2



3

EJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
LA TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ „

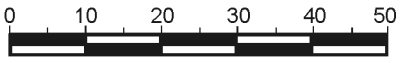


4

PRZESTRZENNEGO WYŻNIANKA" Etap III

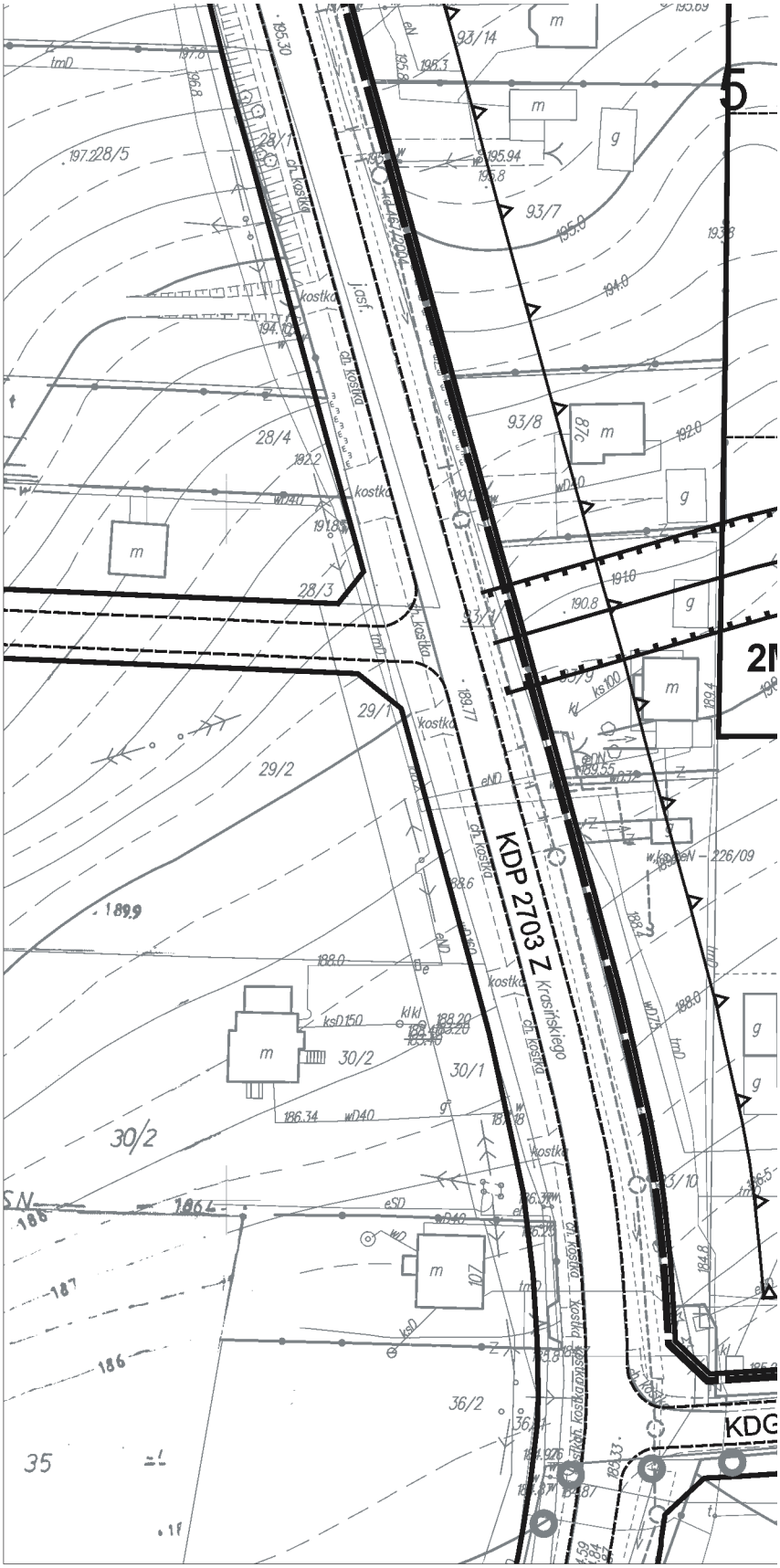
Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXXIII/196/2014
Rady Gminy Dzierzkowice
z dnia 7 listopada 2014 r.

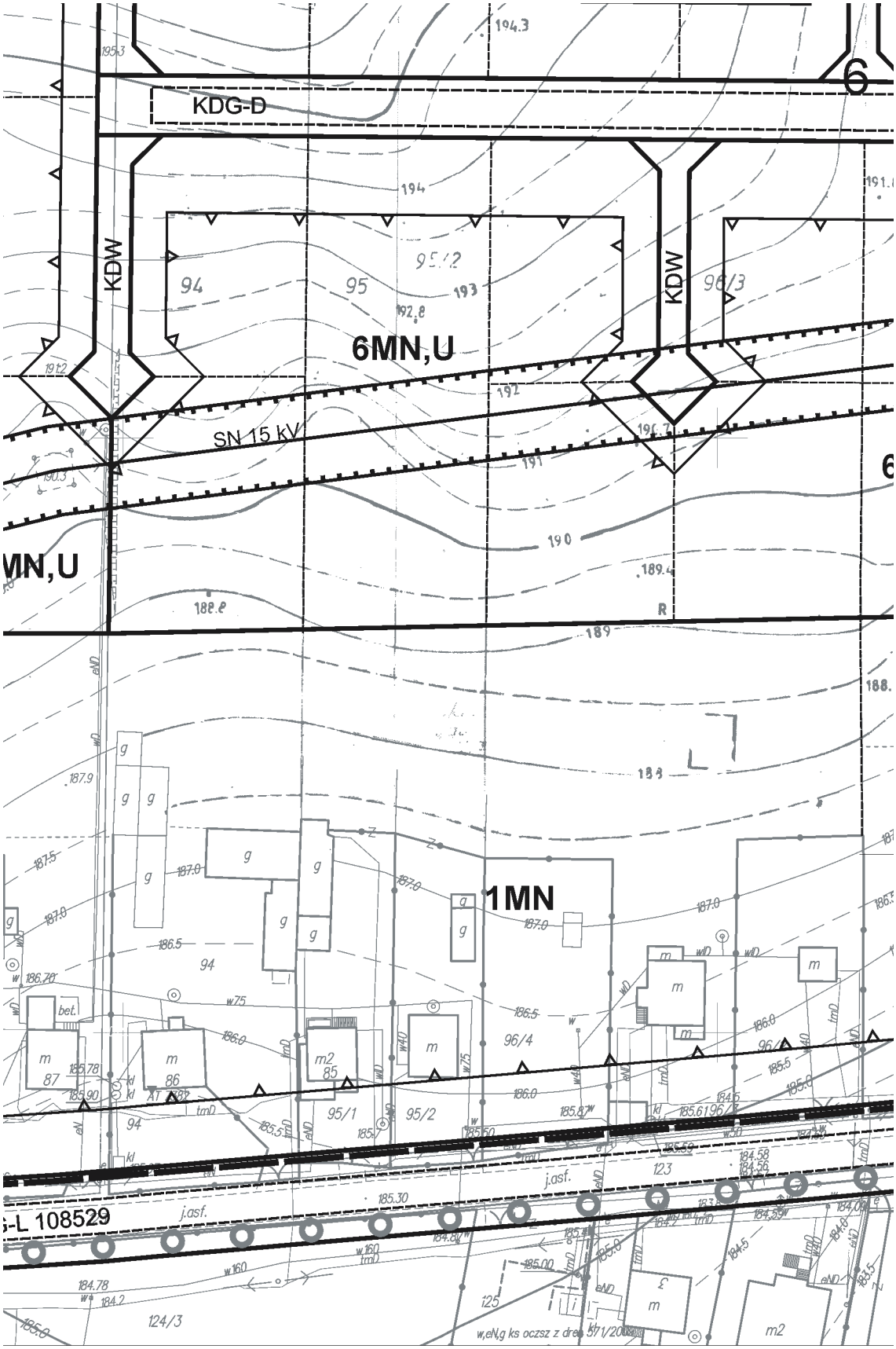
Skala 1:1000
1cm-10m



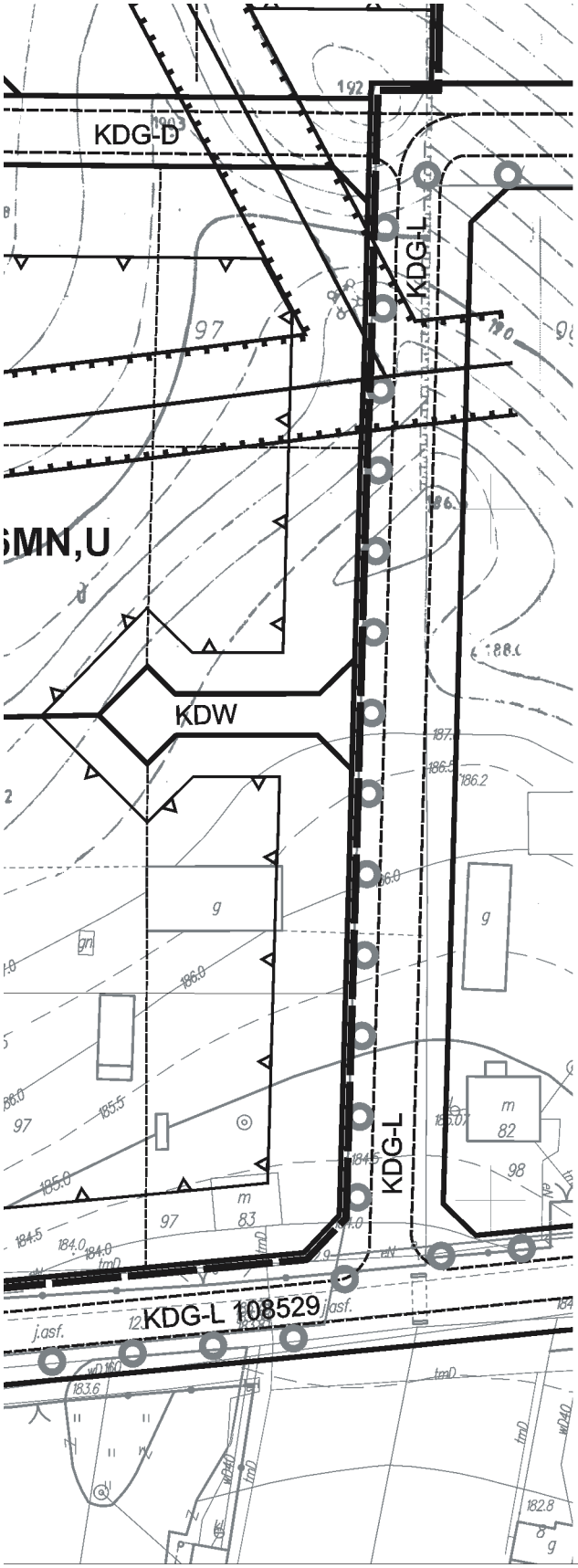
WYRYS ZE
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DZIERZKOWICE
1:10 000




KDP 2703 Z Krosińskiego
93/14
93/7
93/8
28/4
28/3
29/1
29/2
30/2
30/1
36/2
35
KDG


KDG-D
KDW
KDW
6MN,U
SN 15 kV
1MN
L 108529
j.asf.
j.asf.
94
95
95/1
95/2
96/3
96/4
124/3
125
123
m2
m
bet.

7


KDG-D
KDG-L
KDW
KDG-L
KDG-L 108529
SMN,U
j.asf.
j.asf.
g
g
m
82
m
83
97
98
97
192
186.2
183.6
182.8

8

OZNACZENIA:

granica administracyjna gminy

granice opracowania

linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania

postulowane linie podziału

nieprzekraczalne linie zabudowy

MN — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

MN,U — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej

KDG-D — droga gminna w klasie technicznej "D" z jezdnią

KDW — drogi wewnętrzne

SN15kV — linia energetyczna średniego napięcia SN 15kV z pasem technicznym istniejące

Oznaczenia orientacyjne

KDP — droga powiatowa w klasie technicznej “Z”

KDG-L — drogi gminne w klasie technicznej “L”

ścieżka rowerowa z zadrzewieniami

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXXIII/196/2014
Rady Gminy Dzierzkowice
z dnia 7 listopada 2014 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY GMINY DZIERZKOWICE

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierzkowice dla terenów zabudowy mieszkaniowej „Wyżnianka" - etap III

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.) Rada Gminy postanawia nie uwzględnić uwagi, która wpłynęła w wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierzkowice dla terenów zabudowy mieszkaniowej „Wyżnianka" - etap III w okresie przewidzianym ww ustawą, a która również nie została uwzględniona przez Wójta i została skierowane do rozpatrzenia przez Radę Gminy.

Projekt zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierzkowice dla terenów zabudowy mieszkaniowej „Wyżnianka" - etap III został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 16 września 2014 r. do 14 października 2014 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu zmian planu, tj. do dnia 28 października 2014 r., wpłynęła 1 uwaga. Wójt Gminy Dzierzkowice Zarządzeniem Nr 50/0050/2014 z dnia 30 października 2014 r. rozpatrzył uwagę dotyczącą przedmiotowego projektu zmian planu.

Niniejsze rozstrzygnięcie zgodnie z przepisami art. 20 ust. 1 ustawy, zawiera listę uwag nieuwzględnionych.

1. Uwaga złożona przez pana R.K. zam: Wyżnianka Kolonia, 23-210 Kraśnik dotycząca nie wyrażenia zgody na przebieg drogi gminnej ozn. symbolem KDG-D oraz dróg wewnętrznych ozn. symbolami KDW przez działkę ozn. nr ew. 94.

Wójt Gminy Dzierzkowice nie uwzględnił uwagi. Uwaga pozostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Dzierzkowice z następującym uzasadnieniem:

Rozwiązania przyjęte w zmianach planu realizują m.in. jeden z podstawowych celów sporządzania planu, tj. poprawę układu komunikacyjnego w przedmiotowym obszarze. Projektowana droga publiczna w kategorii drogi gminnej (KDG-D) zapewnia obsługę terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej w tym obszarze, co w znaczący sposób ułatwi ich obsługę. Zaproponowany sposób obsługi komunikacyjnej terenów w granicach opracowania zmian planu, w tym na działce ozn. nr 94, stanowi rozwiązanie kompromisowe uwzględniające geometrię i powierzchnię powstających działek budowlanych oraz zasad prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenu budowlanego. Jej przebieg uwzględnia również wymogi związane z obowiązującymi normami technicznymi m.in. dotyczących kształtowania profilu dróg, skrzyżowań, bezpieczeństwa użytkowników drogi i przylegających do nich terenów, z dostosowaniem do istniejącej topografii, z uwzględnieniem wymogów ekonomicznych.

Projektowana droga gminna stanowi w granicach opracowania zmian planu podstawowy element układu komunikacyjnego, który połączony jest z drogami wewnętrznymi stanowiąc logiczną całość układu drogowego z uwzględnieniem skrzyżowań.

Projektowany układ komunikacyjny wewnątrz obszaru objętego granicami opracowania ma za zadanie zapewnić przy jak najmniejszym wykorzystaniu terenu dojazd do wszystkich działek budowlanych zgodnie z §14.1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w s prawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.), jednocześnie zapewniając warunki dla uspokojenia ruchu komunikacyjnego.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXXIII/196/2014
Rady Gminy Dzierzkowice
z dnia 7 listopada 2014 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

W zmianach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierzkowice dla terenów zabudowy mieszkaniowej „Wyżnianka" - etap III ustalono następujące zasady zaopatrzenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji:

1. Obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie poprzez istniejącą sieć dróg: powiatowych, gminnych oraz wewnętrznych. Budowa drogi gminnej będzie finansowana z budżetu gminy, koszt realizacji dróg wewnętrznych ponoszą właściciele terenów.
2. Plan zakłada budowę sieci kanalizacji sanitarnej – zadanie realizowane z budżetu gminy. Przyłącza do sieci kanalizacyjnej będą realizowane na koszt inwestora planowanej zabudowy.
3. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan zakłada przyłączenie projektowanych obiektów do sieci wodociągowej, realizacja przyłącza wodociągowego kosztem i staraniem inwestora. Roszczenia odszkodowawcze za pozostawione w wyniku przesądzeń planu uzbrojenia w sieć wodociągową na prywatnym gruncie w przypadku konieczności jej przebudowy usunięte będzie staraniem gminy w ramach dostosowania istniejącej infrastruktury do warunków wynikających z ustaleń planu. Plan zakłada rozbudowę sieci wodociągowej jako zadania realizowanego z budżetu gminy.

Finansowanie realizacji zadań zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy jest uzależnione od zdolności finansowej Gminy i będzie określona w wieloletnich planach inwestycyjnych stanowiących załączniki do uchwał budżetowych w kolejnych okresach czasowych.

Możliwości finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy określa ustawa o finansach publicznych. Inwestycje te mogą być finansowane ze środków stanowiących dochody Gminy i określonych w art.3 ustawy o dochodach jednostek samorządu terytorialnego oraz z dochodów określonych w art. 4. Ustawa o gospodarce nieruchomościami dającej możliwość ustalenia opłaty adiacenckiej, która wynosi nie więcej niż 50 % różnicy pomiędzy wartością jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu w terminie do 3 lat od dnia urządzenia lub modernizacji drogi albo od stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury.

Innym źródłem dochodu Gminy będzie tak zwana renta planistyczna płacona na rzecz Gminy, wynikająca ze wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia zmian planu.

Orientacyjne koszty realizacji w inwestycji określone zostały w prognozie skutków finansowych uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Realizacja pozostałych elementów sieci infrastruktury technicznej, tj. elektroenergetycznej, gazowniczej, telekomunikacyjnej pozostaje w gestii zarządców poszczególnych sieci i urządzeń.