UCHWAŁA Nr XXXII / 206 / 2005

Rady Gminy Lubycza Królewska
z dnia 29 grudnia 2005 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Dębach, przy ulicy Młodzieżowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2 i 3, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r.), Uchwały Nr XVIII/126/2004 Rady Gminy Lubycza Królewska z dnia 25 sierpnia 2004 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Dębach przy ulicy Młodzieżowej, Rada Gminy Lubycza Królewska, uchwala co następuje:

§1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, położonego na terenie gminy Lubycza Królewska w obrębie wsi Dęby, na wschód od ulicy Młodzieżowej .

§2.

Plan uwzględnia zasady zagospodarowania terenów zgodnie z polityką przestrzenną określoną w „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubycza Królewska*" – uchwalonego Uchwała Nr III/26/2002 Rady Gminy Lubycza Królewska z dnia 30.12.2002 r.

§3.

1. Plan stanowią:
   1) Ustalenia planu, będące treścią uchwały.
   2) Rysunek planu w skali 1:1000, będący załącznikiem graficznym Nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Rysunki planu i ustalenia planu stanowią integralną całość.

DZIAŁ I
– ROZDZIAŁ I –

– Przepisy ogólne –

§4.

Ustalenia formalne oraz informacyjne planu:

1. Plan uwzględnia zasady rozwoju równoważonego, podporządkowane głównej funkcji mieszkaniowej i usługowej, nie narusza poza tym innych funkcji terenów sąsiadujących (stanowi ich uzupełnienie i kontynuacje) oraz walorów przyrodniczych i krajobrazowych.
2. Obowiązuje inwestowanie zgodne z ustalonymi w planie przeznaczeniami terenów (funkcją) oraz zasadami zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów – oznaczonych na rysunku planu odrębnymi symbolami i konturami linii rozgraniczających.
3. W poszczególnych terenach dopuszcza się (w sposób nie naruszający podstawowej funkcji terenu) lokalizację nie przedstawionych na rysunkach planu obiektów i sieci infrastruktury gazowej, kanalizacyjnej, wodociągowej, elektroenergetycznej telekomunikacyjnej oraz obiektów gospodarki odpadami nie związanych z podłożem, służących bezpośredniej obsłudze tych terenów. Tego typu obiekty i sieci infrastruktury mogą być także sytuowane wewnątrz linii rozgraniczających ulic publicznych.
4. Tereny, dla których plan miejscowy przewiduje inne przeznaczenie od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania ustalonego zgodnie z planem.
5. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały będzie mowa o:
   a) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
   b) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
   c) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie uzupełniające, które związane jest z potencjalną uciążliwością i którego możliwość, oraz zasady wprowadzenia uzależnia się od wyników oceny oddziaływania na środowisko przyrodnicze;
   d) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający symbol (składający się z cyfr i liter) i przypisane do niego ustalenia;
   e) **usługach komercyjnych** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą nie powodującą na działkach i terenach przyległych uciążliwej dla środowiska emisji zanieczyszczeń oraz hałasu przekraczających normy określone w przepisach szczególnych;
   f) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć odsunięcie linii zabudowy od drogi istniejącej, linii brzegowej itp. co najmniej na odległość określoną w uchwale,
   g) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od najniższego punktu pierwotnego poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu;
   h) **symbolu terenu** - należy przez to rozumieć oznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, składające się z cyfr i dużych liter, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
   i) **zaleca się..** należy przez to rozumieć sugestię zastosowania się do ustaleń niewiążących, wprowadzonych ze względów funkcjonalnych, estetycznych, ochronnych itp.

6. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów szczególnych, obowiązującymi w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

§5.

1. Ustalenia planu wyrażone są w formie:
   1) Ustaleń ogólnych zawartych w dziale I i II niniejszej uchwały, dotyczących zasad zagospodarowania i kształtowania ładu przestrzennego, w tym ustaleń funkcji terenu, zasad ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, zasad gospodarki przestrzennej w wydzielonych terenach oraz zasad kształtowania i rozwoju układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej.
   2) Ustaleń szczegółowych zawartych w dziale II tekstu uchwały, dotyczących wydzielonego terenu położonego na południowy – wschód od ośrodka gminnego Lubycza Królewska, we wsi Dęby, na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej numerem i symbolem literowym.
   3) Rysunek planu:
      a) rys. nr 1 – plansza podstawowa określająca przestrzenny podział obszaru, z wyodrębnionymi liniami rozgraniczającymi terenami funkcjonalnymi (określone graficznie),

§6.

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu, jest:
   1) Poprawa ładu przestrzennego i podkreślenie estetyki obszaru, położonego we wsi Dęby, z zachowaniem wymaganych warunków ochrony środowiska.
   2) Określenie zasad wykorzystania gruntów i budynków jak również budowa nowych systemów infrastruktury technicznej.
   3) Ochrona interesu publicznego lokalnego i ponadlokalnego.

– ROZDZIAŁ II –

– Ustalenia ogólne dotyczące funkcji terenów –

§7.

Ustala się podstawowe funkcje terenów oznaczonych na rysunku nr 1, następującymi symbolami:

1. Tereny zainwestowania:

1) Tereny mieszkalnictwa:

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością lokowania usług nieuciążliwych,

2) Ochrona środowiska:

a) obszar opracowania położony jest w obrębie projektowanego Międzynarodowego Rezerwatu Biosfery „Roztocze i Puszcza Solska" – wskazana ochrona ze względu na istotne wartości dla dziedzictwa przyrodniczego Europy;

b) obszar opracowania położony jest w sąsiedztwie Południoworoztoczańskiego Parku Krajobrazowego; w celu ochrony przed negatywnym oddziaływaniem na park krajobrazowy planuje się utworzenie Lubyckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, o obrębie którego leży teren opracowania miejscowego planu; do czasu wprowadzenia ochrony prawnej na obszarze projektowanego Lubyckiego OchK wprowadza się zasady zagospodarowania polegające na:
   - szczególnej dbałości o estetykę krajobrazu,
   - szczególnej dbałości o harmonię użytkowania gospodarczego z wartościami przyrodniczo – krajobrazowymi.
   - zachowaniu przestrzennej zawartości oraz przestrzennych powiązań pomiędzy obszarami o wysokiej aktywności biologicznej,
   - zakazie lokowania inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających opracowania oceny oddziaływania na środowisko z wyjątkiem gazociągów,

c) obszar opracowania znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407; wody podziemne w obrębie GZWP nr 407 podlegają ochronie na zasadach określony w „Dokumentacji określającej warunki hydrogeogrficzne dla ustanowienia stref ochronnych GZWP nr 407 (Chełm – Zamość)"; proponowany system ochrony wód podziemnych wprowadza następujące zasady:
   - zakaz:
     - lokalizowania inwestycji uciążliwych dla środowiska ze względu na wytwarzane ścieki i odpady oraz emitowane pyły i gazy,
     - lokalizowania składowisk odpadów i wylewisk, a także stacji dystrybucji paliw nie zabezpieczonych przed przenikaniem do podłoża substancji szkodliwych,
   - nakaz:
     - uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej (w szczególności objęcie kanalizacją wszystkich zwodociągowanych wsi i likwidacja studni kopanych po zwodociągowaniu wsi), w pierwszej kolejności na obszarze wschodni wynośnych utworów kredowych,
     - właściwego zagospodarowania stref ochronnych wokół wszystkich ujęć wód podziemnych,

d) obszar gminy Lubycza Królewska jest terenem licznego występowania kopalnych skrzemniałych drzew; napotyka się również kopalne szczątki zwierząt; istnieje realna możliwość kopalnych odkryć szczątków roślin i zwierząt w trakcie wykopów pod fundamenty budynków lub pod infrastrukturę realizowaną doziemnie; obowiązek powiadamiania Wojewody Lubelskiego, a jeżeli nie jest to możliwe – Wójta Gminy Lubycza Królewska o odkryciu w trakcie prowadzenia prac ziemnych kopalnych szczątków roślin lub zwierząt ; postępowanie ze znaleziskami powinno być zgodne z p[przepisami ustawy o ochronie przyrody;

3) Infrastruktura techniczna:

a) tereny komunikacji, układ drogowo – uliczny:

– droga powiatowa, istniejąca:
KD – P (L) – droga powiatowa Nr 3537 L, kl. techn. L (lokalna), istniejąca ul. Młodzieżowa,

b) infrastruktura techniczna:

15 kV – linie elektroenergetyczne, napowietrzne średniego napięcia (projektowane),

DZIAŁ II

– Zasady zagospodarowania terenów wg rodzajów funkcji –

§8.

Ustalenia szczegółowe dotyczące funkcji terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami liczbowymi i literowymi oraz liniami rozgraniczającymi:

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej:

1.MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca) – projektowana
- powierzchnia terenu – 7,8113 ha
- ustala się:
  - liczbę działek budowlanych na 25 działek (24 prostokątne i 1 trapezowa) wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej o pow. od 0,3 ha do 0,6 ha i szerokości działek od 22 do ~ 45 m,
  - przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - przeznaczenie uzupełniające – sadownictwo oraz usługi komercyjne nieuciążliwe,
  - przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa letniskowa, pensjonatowa lub nieuciążliwa działalność gospodarcza,
  - możliwość realizacji maksymalnie dwóch odrębnych, trwałych obiektów kubaturowych na jednej działce,
  - zalecenie wprowadzenia zieleni urządzonej, przynajmniej od strony drogi,
  - do zabudowy przeznacza się 50% działki, obowiązek zachowania co najmniej 60% pow. działki jako powierzchni aktywnej przyrodniczo,
  - dla zabudowy pensjonatowej, obowiązek wykonania w obrębie działki niezbędnej ilości miejsc parkingowych,
  - podłączenie budynków do sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjne oraz przydomowe osadniki ścieków
  - połączenie z komunikacją kołową zewnętrzną od strony drogi powiatowej Nr 3537 L, kl. techn. L (lokalna), istniejąca ul. Młodzieżowa,

– warunki realizacji:
  - budynek mieszkalny w wysokości do II kondygnacji, z możliwością podpiwniczenia, z dachem stromym – dwu– lub wielospadowym o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
  - możliwość wprowadzenia funkcji użytkowej na poddaszu budynku,
  - możliwość budowy funkcji garażowo – gospodarczej w formie samodzielnej bryły parterowej, o architekturze dostosowanej do budynku podstawowego,
  - indywidualna, estetyczna forma architektoniczna,
  - zalecenie stosowania naturalnych i tradycyjnych dla obszarów wiejskich materiałów,

§9.

Ustala się następujące – tymczasowe sposoby zagospodarowania terenu:
1) użytkowanie dotychczasowe,
2) wyprzedzające wprowadzenie zieleni urządzonej,
3) zakaz realizacji obiektów tymczasowych,

DZIAŁ III

– Infrastruktura komunikacyjna –

§10.

Ustalenia ogólne i szczegółowe dotyczące funkcji terenów komunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami liczbowymi i literowymi:

1. Układ dróg i ulic w granicach opracowania planu:

Ustalenia ogólne:
Ustala się docelowy przebieg drogi powiatowej Nr 3537 L klasy „L" (lokalna) – ul. Młodzieżowa, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KD – P (L),** przebiegającej po śladzie drogi istniejącej.

2. Ustalenia szczegółowe w zakresie dróg publicznych:

2.1. Droga powiatowa, istniejąca:

- droga powiatowa KD – P (L) – ul. Młodzieżowa, kl. techn. L (lokalna)

1. ustalenia parametrów kl. drogi **L**
   a) szerokość pasa ruchu – 2,5 –3 5 m,
   b) szerokość jezdni – 5,0 – 7,0 m,
   c) szerokość w liniach rozgraniczających – 20,0 m,
   d) chodnik obustronny
2. ustala się minimalną odległość linii zabudowy, mierzoną od krawędzi jezdni – 20,0 m,

§11.

Infrastruktura techniczna.

1. Elektroenergetyka:

1.1. Ustalenia:

1) na terenie objętym opracowaniem rezerwuje się miejsce pod urządzenia elektroenergetyczne:
   a) stację transformatorową (słupową) SN/nn,
   b) linię elektroenergetyczną napowietrzno –kablową (SN) 15kV zasilającą w/w stację transf. – odgałęzienie od istniejącej linii 15 kV Tomaszów PŁD. – Dęby,
   c) linie kablowe nn – zasilające oraz oświetleniowe,
2) pod planowaną linią napowietrzną 15 kV (SN) ustala się pas wolny od zabudowy o szerokości min. – 15,0 m (po 7,5 m od osi linii),,
3) ustala się dojazd do stacji transformatorowej od drogi Lubycza Król. – Dęby,
4) przewiduje się możliwość rozbudowy, przebudowy i modernizacji planowanej sieci elektroenergetycznej j.w. w zależności od zapotrzebowania mieszkańców na moc i energię elektryczną,

§12.

Infrastruktura sanitarna.

1. Ustalenia ogólne:

1) zaopatrzenie w wodę:
   a) przewiduje się zaopatrzenie obszaru opracowania w wodę z istniejących ujęć po rozbudowie rozdzielczej sieci wodociągowej,

2) odprowadzenie i oczyszczanie ścieków sanitarnych:
   a) odprowadzanie ścieków bytowo – gospodarczych do komunalnego systemu miejscowości Lubycza Królewska,
   b) czasowo do przydomowych szczelnych, bezodpływowych osadników na ścieki,

3) zaopatrzenie w gaz:
   a) wg warunków zarządcy sieci, po rozbudowie sieci gazowej od strony Bełżca,

4) ciepłownictwo:
   a) czasowo z kotłowni własnych, wbudowanych; ze względu na emisję szkodliwych substancji do środowiska (gazów i pyłów) w perspektywie stosowanie do celów grzewczych gazu ziemnego;

5) gospodarka odpadami:
   a) wywóz odpadów przez odpowiednie służby na podstawie stosownej umowy,

DZIAŁ IV

– Ustalenia końcowe –

§13.

Ustala się stawkę procentową z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, służącą naliczeniu opłaty jednorazowej na rzecz gminy w momencie sprzedaży tej nieruchomości:

- **30%** – dla terenów przeznaczonych pod indywidualną zabudowę mieszkaniową – jednorodzinną,

§14.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§15.

1. Miejscowy plan zagospodarowania, objęty niniejszą uchwałą wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.
2. Uchwała podlega publikacji na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Kazimierz Lorenc