Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością wprowadzenia usług nieuciążliwych w obrębie miejscowości Lubycza Królewska Gmina Lubycza Królewska.

Lubel.2015.397 z dnia 2015.01.29 Status: Akt obowiązujący Wersja od: 29 stycznia 2015 r.

Wejście w życie: **13 lutego 2015 r.**

UCHWAŁA Nr III/14/2014
RADY GMINY LUBYCZA KRÓLEWSKA

z dnia 30 grudnia 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością wprowadzenia usług nieuciążliwych w obrębie miejscowości Lubycza Królewska Gmina Lubycza Królewska

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.) 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. z 2012 r. poz. 687), uchwały Nr XVII/136/2012 Rady Gminy Lubycza Królewska z dnia 28 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubycza Królewska, Rada Gminy Lubycza Królewska, uchwala co następuje:

DZIAŁ I.
USTALENIA FORMALNO - PRAWNE

ROZDZIAŁ 1
USTALENIA PODSTAWOWE

§ 1.

1. Zgodnie z Uchwałą Nr XVII/136/2012 Rady Gminy Lubycza Królewska z dnia 28 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubycza Królewska po stwierdzeniu nienaruszalności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubycza Królewska uchwalonego uchwałą uchwalonego uchwałą Nr III/26/2002 Rady Gminy Lubycza Królewska z dnia 30.12.2002 r. oraz "Zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubycza Królewska", uchwaloną Uchwałą Nr XV/123/2012 Rady Gminy Lubycza Królewska z dnia 27.04.2012 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lubycza Królewska, terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością wprowadzenia usług nieuciążliwych w miejscowości Lubycza Królewska.
2. Miejscowy planu obejmuje obszar, którego granice wskazuje rysunek planu miejscowego, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
4. Przedmiotem planu jest określenie sposobów zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością wprowadzenia usług nieuciążliwych w miejscowości Lubycza Królewska
5. Załącznikami do uchwały są:
   1) Rysunek planu w skali 1:1000 dla poszczególnych terenów, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

2) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiący załącznik nr 2 do uchwały.
3) 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.

Rozdział 2.
ZAKRES USTALEŃ PLANU

§ 2.

1. Zakres ustaleń planu obejmuje m.in.:
   1) Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o innych sposobach zagospodarowania.
   2) Podstawowe elementy planu.
   3) Zasady kształtowania zabudowy.
   4) Obszar objęty planem miejscowym, o którym mowa w § 1 ust. 2, oznacza się graficznie na rysunku planu symbolem **"granica opracowania"**, zgodnie z rysunkiem planu na sekcji mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik graficzny Nr 1 do uchwały.
   5) Rysunek studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, stwierdzający zgodność ustaleń planu ze "Zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubycza Królewska".
2. Zakres ustaleń planu nie obejmuje:
   1) Określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
   2) Określenia obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji,
   3) Określenia terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2.
   4) Określenia terenów rekreacyjno - wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.
   5) Określenia granicy pomników zagłady oraz stref ochronnych.

§ 3.

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
   1) Przeznaczenie (funkcja) terenu, zasady jego zagospodarowania oraz linie rozgraniczające.
   2) Linie rozgraniczające dróg publicznych.
   3) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenów, w tym linie zabudowy.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz o różnych zasadach zagospodarowania, ściśle określone.
   2) Nieprzekraczalne linie zabudowy.
   3) Granica opracowania.

§ 4.

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
   1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Lubycza Królewska, o ile w treści przepisu nie wynika inaczej.
   2) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 ust. 2 uchwały, o ile w treści przepisu nie wynika inaczej.
   3) **studium** - należy przez to rozumieć zgodność z ustaleniami studium oraz zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubycza Królewska".
   4) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

5) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące w dniu podjęcia uchwały przepisy prawne (ustawy i rozporządzenia), regulujące zasady działań inwestycyjnych na danym terenie.
6) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi.
7) **przeznaczeniu uzupełniającym lub dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, ale nie jest sprzeczne z funkcją obszaru.
8) **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.
9) **działce** - należy przez to rozumieć nieruchomość lub jej część przeznaczoną pod zagospodarowanie.
10) **zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleń wysoką i niską w obrębie poszczególnych terenów oraz zieleń oddzielającą (także optycznie) tereny i obiekty o różnych funkcjach.
11) **drodze wewnętrznej** - rozumie się przez to drogi nie zaliczane do dróg publicznych, łączące komunikacyjnie teren opracowania z drogami publicznymi
12) **usługi nieuciążliwe** - - należy przez to rozumieć usługi których funkcjonowanie:
    a) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym terenem inwestycji, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska,
    b) nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów,
    c) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowanie nieestetycznych odpadów na otwartej przestrzeni,
13) **zabudowie jednorodzinnej** - należy przez to rozumieć zabudowę, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
14) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą podziały terenu opracowania na działki o różnym przeznaczeniu,
15) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części bez jej przekraczania; powyższe ustalenie nie dotyczy takich elementów i detali architektonicznych jak: balkon, wykusz, ganek, gzyms, okap dachu, rynna spustowa, podokienniki, itp. oraz z wyłączeniem budowli infrastruktury telekomunikacyjnej i innych oraz pozostałego uzbrojenia terenu,
16) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od najniższego punktu pierwotnego poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu lub zwieńczenia ściany attykowej, nie dotyczy infrastruktury technicznej,
17) **zabudowie towarzyszącej** - należy przez to rozumieć obiekty - budynki gospodarcze, garażowe, usługowe itp.
18) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taka nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m^2 oraz wodę powierzchniową na tym terenie,
19) **zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleń wysoką i niską w obrębie poszczególnych terenów oraz zieleń oddzielającą (także optycznie) tereny i obiekty o różnych funkcjach,
20) **geometria dachu** - należy przez to rozumieć zastosowanie dachów jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych,
21) **strefie ekotonowej** - należy przez to rozumieć grunty w pasie o określonej szerokości od granicy lasu bezpośrednio graniczące z lasem, położone na terenach przeznaczonych pod zabudowę, stanowiące w ujęciu ekologicznym strefę przejściową między lasem a gruntami nieleśnymi,
22) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć formę dachu budynku, w którym poszczególne połacie pochylone są (w stosunku do poziomu), pod katem powyżej 20°,
23) **wskaźnik intensywności zabudowy terenu** - należy przez to rozumieć wartość stosunku sumy powierzchni ogólnej wszystkich kondygnacji nadziemnych obiektów kubaturowych zlokalizowanych na terenie do powierzchni terenu (netto), na którym są usytuowane budynki,
24) **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,

25) **zaleca się...** - należy przez to rozumieć sugestię zastosowania się do ustaleń niewiążących, wprowadzonych ze względów funkcjonalnych, estetycznych, ochronnych itp.

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

Rozdział 3.
USTALENIA OGÓLNE

§ 5.

1. W planie uwzględnia się zasady nienaruszalności planu z ustaleniami "Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubycza Królewska".
2. Na obszarze objętym ustaleniami planu wyznacza się tereny o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyodrębnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami:
   1) Tereny zainwestowania:
      a) **MN** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z podstawowym przeznaczeniem pod kompleksową zabudowę jednorodzinną z dopuszczeniem działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem ludności wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi z możliwością wprowadzenia usług nieuciążliwych.
   2) Tereny otwarte
      a) **ZNo** - tereny zieleni niskiej ogólnodostępnej /otwartej/,
      b) **ZNp** - tereny zieleni niskiej nieurządzonej /prywatnej/,
      c) **WS** - tereny wód śródlądowych.
   3) Komunikacja drogowa - drogi publiczne i niepubliczne:
      a) **KDW** - drogi wewnętrzne,
      b) **KDPJ** - ciąg pieszo - jezdny.
   4) Infrastruktura techniczna - w formie liniowej/ zamieszczona na rysunku planu/: telekomunikacja, elektroenergetyka, gazownictwo, sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna.

Rozdział 4.
ZASADY REALIZACJI

§ 6.

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. Scalania i podziały nieruchomości należy przeprowadzić w wypadku pojawienia się takich potrzeb i w dostosowanym do nich obszarze i zakresie, z zachowaniem wymaganych norm i przepisów.
6. W zakresie zasad i warunków podziłu nieruchomości ustala sę możliwość podziłów istniejących działek w obszarach objętych zmianą planu na działki budowlane pod warunkiem zachowania następujących zasad:
   1) nakazuje się zachowanie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustalonej w ustaleniach szczegółowych,
   2) minimalna szerokość frontu dziłki od strony dróg ustalona ustaleniach szczegółowych,
7. Konieczności zmiany ustaleń niniejszej uchwały nie powodują:
   1) 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.

2) Wyznaczanie i urządzanie dróg wewnętrznych i dojazdowych do terenów przeznaczonych do zainwestowania.

Rozdział 5.

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA

§ 7.

1. Na obszarze opracowania planu ochrony wymagają wody podziemne w obrębie strefy ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 na zasadach określonych w "Dokumentacji określającej warunki hydrogeologicznej dla ustanowienia stref ochronnych GZWP Nr 407 (Chełm - Zamość)", w obrębie Jednolitej Części Wód Podziemnych (kod: PLGW2300107) oraz w obszarze Jednolitej Części Wód Powierzchniowych rzeki Sołokiji od źródeł do granic RP (kod: PLRW2000 726614591). Wprowadza się na obszarze wyznaczanego zbiornika obostrzeń w użytkowaniu terenu, a w szczególności wykluczenie inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowli infrastruktury telekomunikacyjnej i innych oraz pozostałego uzbrojenia terenu. Proponowany system ochrony wód podziemnych wprowadza następujące zasady:
   1) Zakaz:
      a) lokalizacji inwestycji uciążliwych dla środowiska ze względu na wytwarzane ścieki i odpady oraz emitowane pyły i gazy,
      b) lokalizowania składowisk odpadów i wylewisk, a także stacji dystrybucji paliw nie zabezpieczonych przed przenikaniem do podłoża substancji szkodliwych.
   2) Nakaz:
      a) eliminacji ognisk zanieczyszczeń,
      b) uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, w pierwszej kolejności na obszarze wychodni wodonośnych utworów kredowych.

§ 8.

1. W obszarze objętym planem obowiązuje:
   1) Ochrona i szczególnie oszczędne wykorzystanie przestrzeni niezurbanizowanej, w tym krajobrazów naturalnych.
   2) Stopniowym przejściu w intensywności zagospodarowania pomiędzy zabudową a terenami pełniącymi funkcje przyrodnicze.
   3) Zminimalizowaniu prawdopodobieństwa wystąpienia sąsiedztwa kolizyjnych funkcji terenu.
   4) Harmonizowaniu układów osadniczych i infrastruktury technicznej z siecią ekologiczną.
2. Teren opracowania planu zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru specjalnej ochrony ptaków "Dolina Sołokiji" PLB060021. Sposób zagospodarowania w obrębie powyższego obszaru nie może pogorszyć stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także wpłynąć na gatunki, dla których został wyznaczony oraz na integralność obszarów lub jego powiązania z innymi obszarami.
3. Na terenie objętym planem należy wykluczyć:
   1) Lokalizację wszelkich inwestycji mogących naruszyć równowagę ekologiczną, a w szczególności przemysłu, magazynów, składów i baz oraz arterii komunikacyjnych i linii wysokiego napięcia, z wyjątkiem niezbędnych przejść przez system po jak najkrótszej trasie.
   2) Składowania odpadów komunalnych.
   3) Lokalizację obiektów budowlanych zmniejszających lub zasadniczo zmieniających naturalny krajobraz przyrodniczy lub tradycyjny krajobraz kulturowy.
4. W obszarze objętym opracowaniem planu obowiązuje nakaz:
   1) Kompleksowego rozwiązywania problemów zabudowy, infrastruktury technicznej, w szczególności gospodarki wodno-ściekowej, komunikacji i zieleni.
   2) Ochrony rzeki Łukawica, w pasie o szerokości nie mniejszej niż 10m od górnej krawędzi skarpy brzegowej oraz utrzymywania urządzeń wodnych na poziomie gwarantującym zachowanie ich funkcji.
   3) Ochrony i kształtowania istniejącego systemu terenów zieleni niskiej związanych z istniejącym ciekiem

wodnym, na który składają się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **ZNo** i **ZNp**.

5. W obszarze objętym opracowaniem planu obowiązuje zakaz:
   1) Na wyznaczonych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych,
   2) Grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

§ 9.

1. W zakresie ochrony przed hałasem:
   1) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi, dopuszcza się tylko przeznaczenie i zagospodarowanie powodujące poziomy hałasu nie przekraczające dopuszczalnych w przepisach odrębnych dla terenów z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.
   2) Zaleca się wzmocnienie obudowy biologicznej dróg, poprzez wprowadzenie zieleni izolacyjnej (w formie ekranów) wysokiej i niskiej wielosezonowej.
2. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:
   1) Dopuszcza się przedsięwzięcia nie powodujące zanieczyszczenia wód podziemnych.
   2) Wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych (dróg, miejsc postojowych) oraz powierzchni dachów dopuszcza się odprowadzać na tereny zielone w obrębie nieruchomości.
   3) W przypadku jeżeli prognozowane poziomy zanieczyszczeń wód opadowych i roztopowych przekraczają wartości dopuszczalne /określone w przepisach szczególnych/, należy przewidzieć zastosowanie odpowiednich środków i urządzeń (separatorów) ich wstępnego oczyszczania.
   4) Nakazuje się wyposażenie obszarów zwartej zabudowy w systemy wodno - kanalizacyjne z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni.
   5) Zakazuje się odprowadzanie nieoczyszczonych ścieków do gruntu.
   6) Gospodarka odpadami powinna być prowadzona zgodnie z ustaleniami Krajowego Planu Gospodarki Odpadami.
   7) Prace ziemne związane z budową obiektów oraz instalacji uzbrojenia podziemnego muszą być zaprojektowane i wykonane prawidłowo, zgodnie z PN oraz przepisami branżowymi, z dostosowaniem do udokumentowanych warunków gruntowych.
3. W zakresie ochrony powietrza ustala się:
   1) Stosowanie nawierzchni o niskim współczynniku ścieralności - pylenia.
   2) Dopuszczenie termo-modernizacji budynków w całym obszarze planu.
   3) Stężenie substancji zanieczyszczających emitowanych przez ruch drogowy nie powinny przekraczać wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach odrębnych.
   4) W przypadku przekroczenia norm zanieczyszczeń należy stosować pasy zieleni izolacyjnej.
4. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym:
   1) Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej) w strefie ochronnej od napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV tj. w pasach terenu o szerokości 12,0 m mierzonych od osi po 6,0 m; od napowietrznych linii średniego napięcia 0,4 kV tj. w pasach terenu o szerokości 5,0m mierzonych od osi po 2,5m.
   2) Powyższy zakaz nie obowiązuje w przypadku skablowania linii średniego i niskiego napięcia.
5. Ustala się pełne uzbrojenie terenu w sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 6.

GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘMAS ZIEMNYCH

§ 10.

1. Na obszarze planu nie przewiduje się zagrożenia powodziowego.
2. Na obszarze planu nie występują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych - w tym tereny górnicze oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 7.
ŚRODOWISKO KULTUROWE

§ 11.

Przypadkowe odkrycia zabytków i obiektów archeologicznych podczas realizacji wszelkich ziemnych robót inwestycyjnych na przedmiotowym obszarze wymagają wstrzymania tych prac, zabezpieczenia znalezisk i powiadomienia o odkryciu wojewódzkiego konserwatora zabytków. Kontynuacja robót jest możliwa pod nadzorem archeologicznym, po wcześniejszym wykonaniu archeologicznych badań ratowniczych, na które należy uzyskać pozwolenie konserwatorskie.

DZIAŁ II.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1.
ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW WEDŁUG RODZAJÓW FUNKCJI

§ 12.

1. Ustalenia szczegółowe dotyczące funkcji terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami liczbowymi i literowymi oraz liniami rozgraniczającymi.
2. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością wprowadzenia usług nieuciążliwych - **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN** - projektowana.
3. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
4. Przeznaczenie uzupełniające - usługi komercyjne nieuciążliwe - stanowiące do 40 % podstawowej funkcji budynku.
5. Przeznaczenie dopuszczalne - nieuciążliwa działalność gospodarcza.
6. Zalecenie wprowadzenia zieleni urządzonej /izolacyjnej/ wysokiej i niskiej wielosezonowej.
7. Do zabudowy przeznacza się do 30% działki, obowiązek zachowania co najmniej 50% pow. działki jako powierzchni przyrodniczo czynnej.
8. Wskaźnik intensywności zabudowy do 0,6.
10. Budynki należy lokalizować w formie samodzielnej bryły wolnostojącej, bliźniacze lub jako zespoły obiektów.
11. Towarzyszącą zabudowę dopuszcza się lokalizować bezpośrednio przy granicach działek sąsiednich lub z zachowaniem wymaganych norm i przepisów odrębnych.
12. Zapewnienie min.1 miejsca postojowego na 1 budynek mieszkalny oraz po wprowadzeniu funkcji usługowej, obowiązek wykonania w obrębie działki niezbędnej ilości miejsc parkingowych, w ilości min. 1 miejsca parkingowego na każde 50,0m^2 powierzchni usług.
13. Dopuszcza się podział na działki budowlane o zalecanej powierzchni min. 800m^2 - dla zabudowy wolnostojącej, min. 700m^2 - dla zabudowy bliźniaczej, min. 300m^2 - dla zabudowy szeregowej, dla nowoprojektowanych działek ustala się zalecaną minimalną szerokość:
    1) 18,0m dla zabudowy wolnostojącej,
    2) 14,0m dla zabudowy bliźniaczej,
    3) 10,0m dla zabudowy szeregowej,
14. Warunki realizacji:
    1) wysokość całkowita budynków mieszkalnych z możliwością podpiwniczenia (od poziomu terenu mierzonego od najniższego punktu po obrysie rzutu budynku do najwyższej kalenicy dachu) do 12,0m lub 9,0m do gzymsu tj. do II kondygnacji z możliwością przeznaczenia ostatniej (drugiej) kondygnacji na

poddasze użytkowe,

2) dachy budynków mieszkalnych o różnej geometrii i kątach nachylenia połaci dachowych do 45°,
3) możliwość wprowadzenia funkcji użytkowej na poddaszu budynku mieszkalnego, możliwość wprowadzenia funkcji usługowej w wydzielonej części budynku mieszkalnego,
4) wysokość pozostałych obiektów towarzyszących (od poziomu terenu mierzonego od najniższego punktu po obrysie rzutu budynku do najwyższej kalenicy dachu) - do 6,0m lub 4,0m do gzymsu,
5) dachy budynków towarzyszących o różnej geometrii i kątach nachylenia połaci dachowych do 45°
6) w nowoprojektowanych budynkach dopuszcza się dachy płaskie lub o innych kształtach jeżeli nie narusza to walorów krajobrazowych otoczenia i nie wprowadza dysharmonii,
7) zalecenie stosowania naturalnych i tradycyjnych dla obszarów wiejskich materiałów: drewno, kamień, materiały ceramiczne lub inne posiadające atest.

15. Istniejące na taranach działek inwestycyjnych budynki oraz uzbrojenie terenu kolidujące z projektowanym zamierzeniem inwestycyjnym przeznaczyć należy do rozbiórki.
16. Na terenach **1.MN, 2.MN, 3.MN i 4.MN** zakaz lokalizacji zabudowy przy cieku wodnym w odległości mniejszej niż 10m od górnej krawędzi skarpy brzegowej.
17. Na terenach **1.MN, 2.MN, 3.MN i 4.MN** zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.
18. Dla nowoprojektowanych obiektów ustala się min. 12,0m ekotonową strefę ochronną mierzoną od ściany lasu, możliwość zmniejszenia strefy po uzyskaniu opinii i zgody kompetentnych jednostek.
19. Na terenach **3.MN i 4.MN** zakaz lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 10,0m od granicy obszaru kolejowego z tym, że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20,0m.
20. Dla terenów **1.MN, 2.MN** i **5.MN** ustala się ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10,0m, mierzoną od zewnętrznej krawędzi jezdni istniejącej drogi gminnej - ul. Żwirki i Wigury /część terenu działki Nr 60/.

§ 13.

1. Tereny zieleni niskiej ogólniedostępnej /otwartej/ - **6.ZNo, 7.ZNo, 8.ZNo, 9.ZNo, 10.ZNo, 11.ZNo, 12.ZNo, 13. ZNo,**
2. W obrębie wyznaczonych terenów dopuszcza się możliwość przeznaczenia pod:
   1) tereny rekreacyjne,
   2) ciągi piesze,
   3) urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Zakazuje się na terenach oznaczonych symbolem **ZNo** lokalizowania zabudowy jak również grodzenia.
4. Teren zieleni niskiej nieurządzonej /prywatnej/ - **14.ZNp** i **15.ZNp**
5. W obrębie wyznaczonego terenu dopuszcza się możliwość przeznaczenia pod:
   1) teren rekreacji indywidualnej,
   2) urządzenia infrastruktury technicznej.
6. Zakazuje się na terenie oznaczonym symbolem **ZNp** lokalizowania zabudowy jak również grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

§ 14.

1. Teren wód śródlądowych - **16.WS i 17.WS**, z przeznaczeniem pod wody powierzchniowe /rzeka Łukawica/.
   1) w celu ochrony rzeki Łukawica ustala się na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bezpośrednio przyległych do jej koryta, nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10m od krawędzi brzegów tej rzeki oznaczoną na rysunku planu,
   2) w pozostałych terenach położonych przy tej rzece obejmuje się ochrona pas przyległy do jej koryta o szerokości, co najmniej 10m, jako obudowę biologiczną rzeki.

DZIAŁ III.

INFRASTRUKTURA

Rozdział 1.

INFRASTRUKTURA KOMUNIKACYJNA

§ 15.

1. Zgodnie z potrzebami nowej zabudowy, wprowadza się nową siatkę dróg:
2. Ustala się docelowy przebieg dróg:
   1) Drogi niepubliczne / wewnętrzne/:
      a) **01KDW** - szerokość pasa drogi w projektowanych liniach rozgraniczających - 8,0m - 21,0m i szerokości jezdni 5,0m,
      b) **02KDW** - szerokość pasa drogi w projektowanych liniach rozgraniczających - 8,0m i szerokości jezdni 5,0m,
   2) Ciąg pieszo - jezdny - **03 KDPJ** - szerokość pasa drogi w projektowanych liniach rozgraniczających - 6,0m - 12,5m i szerokości jezdni 5,0m.

§ 16.

1. Ustalenia szczegółowe w zakresie dróg niepublicznych:
   1) Ustalenia parametrów odcinka **drogi wewnętrznej 01KDW:**
      a) szerokość pasa ruchu - 1,75m - 2,5m,
      b) szerokość jezdni /z przepustem/ - 3,5m - 5,0m,
      c) szerokość w liniach rozgraniczających - 8,0m - 21,0m z placem manewrowym,
      d) chodniki jedno- lub obustronne z wjazdami bramowymi,
      e) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0m - 8,0m, mierzoną od zewnętrznej krawędzi jezdni /zgodnie z rysunkiem planu/.
   2) Ustalenia parametrów odcinka **drogi wewnętrznej 02KDW:**
      a) szerokość pasa ruchu - 2,5m,
      b) szerokość jezdni - 5,0m,
      c) szerokość w liniach rozgraniczających - 8,0m,
      d) chodniki jedno- lub obustronne z wjazdami bramowymi,
      e) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,0m, mierzoną od zewnętrznej krawędzi jezdni.
   3) Ustalenia parametrów odcinka ciągu pieszo - jezdnego **03KDPJ:**
      a) szerokość pasa ruchu - 2,5m,
      b) szerokość jezdni - 5,0m z wjazdami bramowymi,
      c) szerokość w liniach rozgraniczających - 6,0m - 12,5m z placem manewrowym.

Rozdział 2.

INFRASTRUKTURA TECHNICZA

§ 17.

1. Ustala się sukcesywną modernizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej położonych w obrębie terenów opisanych w niniejszej uchwale:
   1) jako inwestycje celu publicznego, których budowa i eksploatacja należy do zadań własnych gminy: dla sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej,
   2) jako inwestycje celu publicznego realizowane przez zarządców sieci: elektroenergetycznych, gazowniczych, telekomunikacyjnych.

§ 18.

Zaopatrzenie w wodę.

1. Ustala się zaopatrzenie w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej.
2. Przewiduje się rozbudowę i modernizację sieci wodociągowej wg warunków i wytycznych uzyskanych od zarządcy sieci.

3. Adaptuje się istniejące sieci w powiązaniu z projektowanymi odcinkami sieci.

§ 19.

Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków sanitarnych.

1. Ustala się budowę sieci kanalizacji sanitarnej według warunków i wytycznych uzyskanych od zarządcy sieci.
2. Do czasu realizacji kanalizacji zbiorczej dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych lub realizację przydomowych oczyszczalni ścieków.
3. Obowiązek podłączenia do kanalizacji sanitarnej po jej realizacji istniejących nieruchomości wg warunków zarządcy sieci.
4. Dla gospodarstw korzystających z przydomowych oczyszczalni ścieków nie narzuca się obowiązku podłączenia do kanalizacji zbiorczej.
5. Zakaz odprowadzania ścieków do gruntu.

§ 20.

Elektroenergetyka

1. Lokalizacja obiektów w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych może odbywać się zgodnie z warunkami określonymi w PN-E-05100-1 oraz PN - 76/E-05125 tj. przy zachowaniu odpowiednich odległości
   1) dla linii napowietrznej15 kV - pas 12,0m (po 6,0m od osi linii),
   2) dla linii napowietrznej 0,4kV - pas 5,0m (po 2,5m od osi linii),
   3) dla linii kablowej 0,4 kV - pas 1,0m (po 0,5m od osi linii),
   4) dla linii kablowej 15 kV - pas 2,0m (po 1,0m od osi linii),
2. Strefa wolna od zalesień i sadzenia drzew wysokich;
   1) dla linii 15 kV - pas 13,0m (po 6,5m od osi linii),
   2) dla linii 0,4kV - pas 3,0m (po 1,5m od osi linii),
3. Odcinki istniejących linii elektroenergetycznych kolidujące z planowanym zagospodarowaniem mogą być przebudowane na warunkach określonych przez zarządcę sieci po uprzednim porozumieniu stron.
4. W projektowanych pasach ulic przewiduje się miejsce pod sieci elektroenergetyczne SN i nn.
5. Rezerwuje się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem E pod stacje transformatorowe lub też dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nN w miejscach nie wskazanych na rysunku planu oraz sieci zasilających - zależnie od powstałych potrzeb.

§ 21.

Zaopatrzenie w gaz

1. Zachowuje się istniejący w granicach obszaru gminy system zaopatrzenia w gaz przyjmując, że będzie on rozbudowywany celem umożliwienia dostarczenia gazu w żądanej ilości do wszystkich potencjalnych odbiorców.
2. Zapewnia się możliwość lokalizowania nowych rozdzielczych sieci gazowych w liniach regulacyjnych dróg i ulic oraz, w razie potrzeby, także na innych terenach.
3. Lokalizacja nowych gazociągów oraz lokalizacja budynków w ich sąsiedztwie powinna uwzględniać wymogi obowiązujących norm i przepisów odrębnych.
4. Wyznacza się następujące strefy kontrolowane:
   1) dla gazociągów niskiego i średniego ciśnienia wykonanych po 30.07.2001 r., wyznacza się strefę kontrolowaną o szerokości 1,0m /po 0,5m od osi gazociągu/,
   2) lokalizacja innych obiektów w stosunku do istniejących gazociągów średniego ciśnienia wykonanych przed 30.07.2001 r. winna odpowiadać wymogom Rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14.11.1995 r. "W sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe" (Dz. U. z 1995 r. Nr 139, poz. 686).

§ 22.

Zaopatrzenie w ciepło

1. Przewiduje się system ogrzewania oparty o indywidualne kotłownie (urządzenia grzewcze) ogrzewające pojedyncze obiekty.

2. W kotłowniach preferuje się stosowanie rozwiązań zapewniających niską emisję zanieczyszczeń.

§ 23.

Gospodarka odpadami stałymi Dopuszcza się dotychczasowe zasady gospodarki odpadami komunalnymi, polegające na indywidualnym gromadzeniu odpadów na terenie nieruchomości w przystosowanych do tego pojemnikach (workach foliowych, kontenerach) z wywozem na komunalne wysypisko śmieci zgodnie z ustaleniami Krajowego Planu Gospodarki Odpadami.

§ 24.

Telekomunikacja

1. Przy zmianie rzędnych wysokościowych terenu przy istniejącej infrastrukturze teletechnicznej należy zachować co najmniej 0,7m głębokości przykrycia liczonej od poziomu nawierzchni do górnej powierzchni istniejącej sieci teletechnicznej.
2. W przypadku wystąpienia kolizji istniejącej sieci telekomunikacyjnej z miejscowym planem zagospodarowania inwestor wystąpi do zarządcy sieci o określenie warunków technicznych przebudowy lub zabezpieczenia kolidujących urządzeń teletechnicznych.
3. Uwzględnić możliwość lokalizacji i budowy nowych urządzeń oraz sieci telekomunikacyjnej wraz z rezerwacją terenu pod powyższe media.
4. Możliwość lokalizacji sieci telekomunikacyjnej, zarówno w tradycyjnych, jak i nowych technologiach, w tym budowa, rozbudowa i modernizacja infrastruktury światłowodowej na warunkach określonych przez operatora telekomunikacyjnego według przepisów odrębnych.

DZIAŁ IV.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 25.

1. Ustala się stawkę procentową z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, służącą naliczeniu opłaty jednorazowej na rzecz gminy w momencie sprzedaży tej nieruchomości:
   1) **17 %** - dla terenów przeznaczonych pod indywidualną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z możliwością wprowadzenia usług nieuciążliwych.

§ 26.

Nie nastąpiło rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu z powodu braku ich wniesienia.

§ 27.

Uchyla się uchwałę Nr XXVIII/228/2013 Rady Gminy Lubycza Królewska z dnia 29 listopada 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością wprowadzenia usług nieuciążliwych w obrębie miejscowości Lubycza Królewska (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2014 r. poz. 169).

§ 28.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 29.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dz. Urz. Woj. Lubelskiego.

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ WPROWADZENIA USŁUG NIEUCIĄŻLIWYCH W OBRĘBIE MIEJSCOWOŚCI LUBYCZA KRÓLEWSKA GMINA LUBYCZA KRÓLEWSKA

(grafikę pominięto)

ZAŁĄCZNIK Nr 2

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w obrębie miejscowości Lubycza Królewska gmina Lubycza Królewska

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z 2012 r. poz. 647, z późn zm. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Lubycza Królewska rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego.

W wyznaczony terminie składania uwag do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

ZAŁĄCZNIK Nr 3

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi w obrębie miejscowości Lubycza Królewska gmina Lubycza Królewska inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zadania własne gminy,
2. Wykaz zadań własnych, które wynikają z ustaleń planu miejscowego obejmuje:
   1) Budowę, przebudowę i modernizację gminnej infrastruktury technicznej.

§ 2.

Zadania inwestycyjne wynikające z ustaleń planu miejscowego w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy należy realizować:

1) w oparciu o obowiązujące przepisy ogólne i branżowe regulujące procesy inwestycyjne;
2) w zakresie przygotowania, finansowania i realizacji;
3) zgodnie z wieloletnim planem finansowym Gminy Lubycza królewska;
4) prognozowanymi terminami czynności przygotowania i realizacji inwestycji infrastrukturalnych wymienionych w § 1.

§ 3.

Finansowanie zadań inwestycyjnych wynikających z planu miejscowego w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy należy realizować zgodnie z przepisami o finansach publicznych, które mogą pochodzić z następujących źródeł:

1) z budżetu gminy zgodnie z uchwałami budżetowymi;
2) z kredytów i pożyczek;
3) z obligacji komunalnych;
4) ze strukturalnych funduszy pomocowych: wojewódzkich, krajowych i unijnych;
5) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumie;
6) z innych źródeł.