DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 9 października 2019 r.

Poz. 5471

Elektronicznie podpisany przez:
Paweł Chruściel; Lubelski Urząd Wojewódzki w Lublin
Data: 09.10.2019 15:15:57

UCHWAŁA NR IX/87/2019
RADY GMINY WILKOŁAZ

z dnia 17 września 2019 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wilkołaz – II etap

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 roku, poz. 506 z późn. zm.), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 roku, poz. 1945 z późn. zm.) oraz uchwały Nr XIX/122/2016 Rady Gminy Wilkołaz z dnia 30 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wilkołaz, Rada Gminy Wilkołaz uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Po stwierdzeniu, iż projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wilkołaz – II etap, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilkołaz", uchwalonego uchwałą Nr XIV/118/99 Rady Gminy Wilkołaz z dnia 28 grudnia 1999 r. ze zmianami wprowadzonymi uchwałami Rady Gminy Wilkołaz Nr III/22/2011 z dnia 24 lutego 2011 r., Nr XXVIII/159/2013 z dnia 19 grudnia 2013 r., Nr XVIII/113/2016 z dnia 29 czerwca 2016 r. i Nr XXXIII/218/2017 z dnia 28 grudnia 2017 r.uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wilkołaz – II etap, uchwalonego uchwałą Nr XXXV/254/2002 Rady Gminy Wilkołaz z dnia 6 marca 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2002 r. Nr 47 poz. 1179) ze zmianami uchwalonymi uchwałą Nr IV/25/2011 Rady Gminy Wilkołaz z dnia 31 marca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2011 r. Nr 80 poz. 1533), uchwałą Nr XXXI/179/2014 Rady Gminy Wilkołaz z dnia 29 kwietnia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2014 r. poz. 2046), uchwałą Nr IV/22/2015 Rady Gminy Wilkołaz z dnia 9 lutego 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2015 r. poz. 831), uchwałą Nr XIII/75/2015 Rady Gminy Wilkołaz z dnia 29 grudnia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2016 r. poz. 712), uchwałą Nr XV/94/2016 Rady Gminy Wilkołaz z dnia 31 marca 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2016 r. poz. 1702), uchwałą Nr XXVIII/177/2017 Rady Gminy Wilkołaz z dnia 27 czerwca 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2017 r. poz. 3330), uchwałą Nr XL/263/2018 Rady Gminy Wilkołaz z dnia 11 października 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2018 r. poz. 5239) oraz uchwałą Nr VII/68/2019 Rady Gminy Wilkołaz z dnia 30 maja 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2019 r. poz. 3837) – zwaną dalej zmianą planu.

§ 2. 1. Zmianę planu stanowią:

1) ustalenia będące treścią niniejszej uchwały;

2) rysunek wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej uchwały, na którym wyznaczono granice obszaru objętego zmianą planu.

2. Załącznik graficzny przedstawiający tereny planistyczne objęte zmianą planu i ustalenia tekstowe stanowią integralną całość.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wilkołaz – II etap – stanowi załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowi załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:

1) granice opracowania zmiany planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - ściśle określone;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1 oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu, są oznaczeniami orientacyjnymi lub postulatywnymi i wymagają uściślenia w dokumentach sporządzanych na podstawie przepisów odrębnych oraz w decyzjach administracyjnych.

3. Oznaczenia literowe i graficzne, stosowane na rysunku zmiany planu, poza granicami terenu objętego zmianą planu, mają charakter informacyjny.

§ 4. Ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale 2 niniejszej uchwały obowiązują łącznie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów planistycznych.

Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 5. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wilkołaz zatwierdzony uchwałą Nr XXXV/254/2002 Rady Gminy Wilkołaz z dnia 6 marca 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2002 r. Nr 47, poz. 1179) - zwany planem gminy, ze zmianami uchwalonymi uchwałą Nr IV/25/2011 Rady Gminy Wilkołaz z dnia 31 marca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2011 r. Nr 80 poz. 1533), uchwaloną uchwałą Nr XXXI/179/2014 Rady Gminy Wilkołaz z dnia 29 kwietnia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2014 r. poz. 2046), uchwaloną uchwałą Nr IV/22/2015 z dnia 9 lutego 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2015 r. poz. 831), uchwałą Nr XIII/75/2015 Rady Gminy Wilkołaz z dnia 29 grudnia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2016 r. poz. 712), uchwałą Nr XV/94/2016 Rady Gminy Wilkołaz z dnia 31 marca 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2016 r. poz. 1702), uchwałą Nr XXVIII/177/2017 Rady Gminy Wilkołaz z dnia 27 czerwca 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2017 r. poz. 3330), uchwałą Nr XL/263/2018 Rady Gminy Wilkołaz z dnia 11 października 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2018 r. poz. 5239) oraz uchwałą Nr VII/68/2019 Rady Gminy Wilkołaz z dnia 30 maja 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2019 r. poz. 3837);

2) **zmianie planu** – należy przez to rozumieć część tekstową i graficzną, o których mowa w § 2 ust. 1 niniejszej uchwały;

3) **załączniku graficznym** – należy przez to rozumieć odpowiedni dla terenu planistycznego rysunek, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały;

4) **terenie planistycznym (terenie)** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na załączniku graficznym liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;

5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, określone w ustaleniach szczegółowych zmiany planu i oznaczone symbolem literowym (literowymi), które winno przeważać na terenie planistycznym;

6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, określone w ustaleniach szczegółowych dotyczących terenu planistycznego, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe

z zastrzeżeniem, że zagospodarowanie związane z funkcją dopuszczalną, będzie stanowić mniej niż 40% powierzchni terenu planistycznego;

7) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenów oraz obiektów budowlanych lub ich części na cele służące działalności związanej z zaspokojeniem stałych potrzeb bytowych i socjalnych ludności;

8) **drodze publicznej** – należy przez to rozumieć drogę zaliczoną na podstawie ustawy o drogach publicznych do kategorii dróg (powiatowej lub gminnej), wydzieloną liniami rozgraniczającymi;

9) **dostępie działki budowlanej do drogi publicznej** - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi (poprzez zjazd) albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;

10) **dachu wielospadowym -** należy przez to rozumieć dach wielopołaciowy – o dwu - i większej liczbie głównych połaci dachowych, o kącie nachylenia połaci dachowych od 13°-45°, jeżeli ustalenia szczegółowe zmiany planu nie stanowią inaczej;

11) **dachu płaskim -** należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

12) **obsłudze komunikacji** – należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania terenu planistycznego służące obsłudze komunikacji pieszej i kołowej (drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, piesze, drogi pożarowe, place, parkingi) z wykluczeniem obiektów obsługi komunikacji, jak stacje paliw, stacje obsługi i remontów środków transportu;

13) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, stosownie do ustaleń szczegółowych dotyczących terenu planistycznego;

14) **zabudowie bliźniaczej** - należy przez to rozumieć dwa budynki o tej samej funkcji sytuowane ścianą zewnętrzną przy granicy sąsiadujących ze sobą działek budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

15) **budynku gospodarczym** – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu i płodów rolnych służących mieszkańcom budynku mieszkalnego;

16) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku;

17) **geometrii dachu** – należy przez to rozumieć określony w ustaleniach zmiany planu kąt nachylenia głównych połaci dachowych (nie dotyczy nachylenia połaci dachów ganków, werand, lukarn, itp.);

18) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć najmniejszą, dopuszczalną odległość elewacji budynku oraz innych obiektów budowlanych, stosownie do ustaleń zmiany planu, od krawędzi jezdni drogi obsługującej teren, na którym jest planowane jego usytuowanie lub innych linii ustalonych zmianą planu; nie dotyczy okapów, gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów, zadaszeń, schodów, ganków, wykuszy i logii wysuniętych nie więcej niż 1,0 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną na rysunku zmiany planu;

19) **linii rozgraniczającej teren** – należy przez to rozumieć linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolem cyfrowym i literowym (literowymi), wyznaczające granice ewentualnego podziału geodezyjnego;

20) **terenie inwestycyjnym** – należy przez to rozumieć fragment terenu lub cały teren planistyczny, obejmujący działkę, kilka działek gruntu lub ich części, na którym realizuje się jedną inwestycję, zgodnie z przepisami odrębnymi;

21) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego, stosownie do ustaleń szczegółowych zmiany planu;

22) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć udziałprocentowy powierzchni zabudowy wszystkich budynków, które mogą być lokalizowane w granicach terenu inwestycyjnego

w powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni obiektów pomocniczych (jak: szklarnie, szopy, altany) oraz elementów zewnętrznych (jak: schody, rampy, daszki, występy dachowe), a także obiektów małej architektury i funkcjonujących sezonowo;

23) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów, urządzeń i obiektów wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych;

24) **nieuciążliwym zagospodarowaniu** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie terenu z przeznaczeniem na działalność usługową i związane z nią inwestycje, zgodnie z przepisami odrębnymi zaliczane do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, gdy przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak ich niekorzystnego wpływu na środowisko oraz inne przedsięwzięcia, których oddziaływanie (emisja hałasu, spalin, drgań itd.) nie przekracza granic terenu do którego inwestor ma tytuł prawny (tj. których eksploatacja nie powoduje przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych);

25) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.) wraz z aktami wykonawczymi;

26) **przepisach ustawy** bez podania nazwy – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.).

2. Pojęcia, których znaczenie definiują powszechnie obowiązujące akty prawne, a zostały użyte w niniejszej zmianie planu, interpretować należy zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych aktach.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólneZasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Nakaz kształtowania zabudowy na terenach objętych zmianą planu, w nawiązaniu do otaczającego krajobrazu, z uwzględnieniem warunków ich położenia, przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania sąsiednich terenów poprzez:

1) podział geodezyjny terenów planistycznych, z zachowaniem minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

2) zagospodarowanie terenów planistycznych i działek budowlanych z uwzględnieniem ekspozycji od strony dróg publicznych i zagospodarowania zielenią izolacyjną stref wyznaczonych na rysunku zmiany planu.

2. Dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenów – do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszej zmianie planu.

3. Zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizacja obiektów tymczasowych jest dopuszczona w obrębie działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego, na których jest realizowana inwestycja docelowa, w czasie realizacji inwestycji.

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

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7. Ustala się, że tereny wyznaczone na rysunku zmiany planu są położone poza obszarami objętymi ochroną przyrody w znaczeniu przepisów odrębnych, ustanowionymi na obszarze gminy (tj. poza granicami Kraśnickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu).

§ 8. Cały obszar gminy jest położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 406, którego zasoby wodne objęte są ochroną, zgodnie z przepisami odrębnymi. Do czasu ustanowienia obszaru ochronnego zbiornika wód podziemnych – Niecka Lubelska – (GZWP nr 406 – „Niecka Lubelska”) obowiązują zakazy:

1) lokalizowania przedsięwzięć negatywnie wpływających na ilość i jakość zasobów wodnych; zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;

2) wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych;

3) gromadzenia ścieków bytowych w nieszczelnych szambach i dołach chłonnych.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. 1. Kształtowanie zabudowy jednorodzinnej i innej dopuszczonej zmianą planu o jednorodnym charakterze architektonicznym, z zachowaniem ustalonych zmianą planu warunków dotyczących maksymalnej wysokości, kolorystyki budynków, geometrii dachów.

2. Zakaz lokalizacji budowli stanowiących negatywne dominanty w krajobrazie, a w szczególności:

1) zakaz sytuowania budowli o wysokości równej lub większej niż 50,0 m nad poziom otaczającego terenu;

2) zakaz ten nie dotyczy obiektów telekomunikacyjnych, realizowanych na podstawie przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem, że realizacja obiektów o wysokości równej lub większej niż 50,0 m nad poziom otaczającego terenu podlega uprzedniemu zgłoszeniu do organów nadzoru nad lotnictwem wojskowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Nakaz dostosowania architektury budynków i budowli projektowanych lub przebudowywanych do otaczającego krajobrazu, w szczególności poprzez:

1) stosowanie dla elewacji budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej takich materiałów jak:

a) kamień naturalny lub sztuczny, cegła licowa, tynk, drewno;

b) obowiązuje zakaz stosowania innych materiałów sztucznych typu siding;

2) w odniesieniu do zabudowy planowanej na terenach objętych zmianą planu obowiązuje stonowana kolorystyka elewacji (biel, odcienie beżu, brązu, szarości) i dachów budynków (brąz, grafit, czerń, zieleń, stonowane odcienie czerwieni), wyklucza się kolory agresywne, dominujące w krajobrazie.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. 1. Na terenach planistycznych objętych zmianą planu nie znajdują się obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków i inne figurujące w Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ) - objęte ochroną planistyczną.

2. W odniesieniu do zabytków archeologicznych obowiązują następujące zasady ochrony konserwatorskiej – zgodnie z przepisami szczególnymi: w przypadku ujawnienia podczas nie nadzorowanych prac ziemnych i budowlanych przedmiotów, które posiadają cechy zabytku archeologicznego (np. fragmenty naczyń glinianych, szklanych, kafli, fragmenty konstrukcji murowanych, drewnianych, wyroby metalowe, znaleziska monetarne, materiały kostne będące pozostałością pochówków, itp.) osoby prowadzące roboty obowiązane są wstrzymać wszelkie prace mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte zabytki, a także zabezpieczyć je oraz miejsce ich odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. 1. Zmianą planu nie wyznaczono obszaru przestrzeni publicznej, w znaczeniu przepisów ustawy.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 12. Dla terenów objętych zmianą planu ustala się:

1) parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, gabaryty obiektów i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów planistycznych;

2) ponadto w zakresie zasad sytuowania zabudowy obowiązują:

a) sposób usytuowania budynków w stosunku do dróg publicznych, zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy, wyznaczoną na rysunku zmiany planu,

b) sposób usytuowania obiektów budowlanych innych niż budynki w stosunku do dróg publicznych, zgodnie z warunkami zmiany planu i przepisami odrębnymi,

c) odległość zabudowy od granicy ewidencyjnej wydzielonych dróg wewnętrznych, dopuszczonych zmianą planu a nie oznaczonych na rysunku zmiany planu - min. 3,0 m, z zachowaniem przepisów odrębnych,

d) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu planistycznego;

3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się:

a) wskaźnik lub minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu planistycznego,

b) potrzeby w zakresie parkowania zapewniają inwestorzy lub właściciele działek budowlanych w liczbie wynikającej z ustalonych w pkt a wskaźników miejsc parkingowych,

c) w przypadku realizacji na działce budowlanej przeznaczenia wielofunkcyjnego, miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić dla każdej funkcji.

Ustalenia dla terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych oraz szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi

§ 13. 1. Ustala się, że w granicach terenów objętych zmianą planu, wyznaczonych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, a w szczególności:

1) tereny górnicze;

2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

3) obszary osuwania się mas ziemnych;

4) strefy ochronne ujęć wody;

5) strefy sanitarne czynnych cmentarzy.

2. Obowiązuje ochrona przed hałasem określona przez dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku w rozumieniu przepisów odrębnych dla terenu przeznaczonego zmianą planu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczonego symbolem MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu

§ 14. 1. Ustala się, że na obszarach objętych zmianą planu nie wyznacza się terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości oraz przeprowadzania stosownej procedury, określonej w przepisach odrębnych.

2. Dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyłącznie:

1) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka podlegająca podziałowi zachowa powierzchnię określoną w ustaleniach szczegółowych dla działki budowlanej;

2) w celu lokalizacji infrastruktury technicznej;

3) w celu wydzielenia dojazdu (drogi wewnętrznej) do nowo wydzielanych działek.

3. Dopuszcza się możliwość wydzielania terenów dla wewnętrznego układu komunikacyjnego przy uwzględnieniu następujących zasad:

1) nowy układ granic działek zapewni bezpośredni dostęp działek budowlanych do drogi publicznej;

2) dopuszcza się realizację obsługi i dostępu do działek budowlanych o których mowa w pkt 1, poprzez drogi wewnętrzne stanowiące współwłasność wszystkich właścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z nich jest konieczne.

Ogólne zasady dotyczące realizacji infrastruktury technicznej

§ 15. 1. Ustala się, że docelowo tereny objęte zmianą planu będą obsługiwane ze zbiorczej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, przy czym, do czasu realizacji tych sieci lub w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia, dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań uwzględniających wymogi przepisów odrębnych.

2. Na obszarze objętym zmianą planu dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń niezbędnych do obsługi terenów objętych zmianą planu, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów, zgodnie z ich przeznaczeniem.

3. Dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej – nie oznaczonych na rysunku zmiany planu, takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy urządzenia telekomunikacyjne, na podstawie opracowań technicznych, z zachowaniem przepisów odrębnych i warunków niniejszej uchwały.

4. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w pasach dróg wewnętrznych, nie oznaczonych na rysunku zmiany planu, a także w pasie o szerokości 3,0 m od tych dróg.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów

infrastruktury technicznej

§ 16. Na obszarach objętych zmianą planu, obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) zasilanie w wodę z sieci rozdzielczej o parametrach wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej i zaopatrzenia przyległej zabudowy lub zagospodarowania terenu,

b) dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych zgodnych z przepisami odrębnymi;

2) w zakresie odprowadzenia ścieków:

a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,

b) w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się:

- realizację bezodpływowego zbiornika na nieczystości,

- realizację indywidualnej oczyszczalni ścieków z wykluczeniem terenów narażonych na zalewanie wodami opadowymi i innych terenów o niekorzystnych (ze względów technologicznych i na ochronę środowiska) dla budowy oczyszczalni warunkach hydrogeologicznych,

c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w granicach działek – powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie inwestora lub do kanalizacji deszczowej,

d) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do wód otwartych i do ziemi, bez uprzedniego podczyszczenia;

3) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) zaopatrzenie w gaz przewodowy ziemny w ramach rozbudowy istniejącego systemu średnioprężnego,

b) dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń;

4) w zakresie zaopatrzenia w ciepło - zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł opalanych paliwami niskoemisyjnymi;

5) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii elektrycznej lub cieplnej o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;

6) postępowanie z odpadami (w tym gromadzenie odpadów komunalnych) zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy, w szczególności zagospodarowanie działek budowlanych poprzez wydzielenie miejsc i urządzeń umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów;

7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zasilanie odbiorców w energię elektryczną za pośrednictwem istniejących i nowoprojektowanych stacji transformatorowych,

b) utrzymuje się istniejące sieci niskiego napięcia oraz przewiduje ich rozbudowę, przebudowę i modernizację,

c) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci elektroenergetycznych z linii napowietrznych na kablowe,

d) w przypadku kolizji istniejących urządzeń elektroenergetycznych z planowanym zagospodarowaniem terenu, jej usunięcie odbywać się będzie kosztem i staraniem inwestora projektowanej zabudowy według odpowiedniego porozumienia i umowy zawartej z właścicielem sieci elektroenergetycznej, po uprzednim wystąpieniu do zarządcy sieci,

e) przyłączenie do sieci elektroenergetycznej planowanych obiektów lub zwiększenie mocy elektrycznej do istniejących, nastąpi zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) zapewnienie łączności telekomunikacyjnej:

a) w oparciu o bezprzewodowe i przewodowe sieci telekomunikacyjne,

b) lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej będzie się odbywać na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 17. Obsługa komunikacyjna terenów planistycznych odbywać się będzie w oparciu o istniejące drogi publiczne (powiatową i gminną) i drogi wewnętrzne, nie oznaczone na rysunku planu.

Stawki procentowe

§ 18. Ustanawia się stawkę procentową opłaty planistycznej na rzecz gminy, od wzrostu wartości nieruchomości, w wyniku zmiany planu, naliczanej zgodnie z przepisami ustawy:

1) 15% - dla nieruchomości w terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczonym symbolem **MN**;

2) 1% - dla pozostałych nieruchomości, których wartość wzrosła, po wejściu w życie zmiany planu.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 19. 1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenów - rolnego bez prawa zabudowy (oznaczonego w obowiązującym planie symbolem RP) i trwałych użytków zielonych (oznaczonego symbolem ZZ)

- terenów planistycznych położonych w obrębie WILKOŁAZ TRZECI, oznaczonych na załączniku Nr 1 symbolami 2MN i **3RZ.**

2. Przeznaczenie terenów:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) terenu oznaczonego symbolem **2MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) terenu oznaczonego symbolem **3RZ** – teren użytków zielonych;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) terenu oznaczonego symbolem **2MN**:

- usługi komercyjne nieuciążliwe,

- infrastruktura techniczna,

- obsługa komunikacji,

b) terenu oznaczonego symbolem **3RZ:**

– infrastruktura techniczna,

- urządzenia wodne.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **2MN**:

1) zabudowa terenu planistycznego maksymalnie trzema budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wolnostojącymi, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą oraz lokalizację usług komercyjnych nieuciążliwych w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;

2) dopuszcza się połączenie i ponowny podział terenu planistycznego na trzy działki budowlane pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, z zachowaniem ustaleń zmiany planu oraz następujących warunków:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 700 m²,

b) zapewnienie dostępu do drogi publicznej - powiatowej, oznaczonej symbolem KDP(Z), zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się lokalizację garażu w budynku mieszkalnym lub wolnostojącego oraz budynku gospodarczego (lub bliźniaczych w przypadku określonym w pkt 4);

4) dopuszcza się sytuowanie zabudowy wymienionej w pkt 1 i 3 przy wspólnej granicy działek wydzielonych w obrębie terenu planistycznego, z zachowaniem przepisów odrębnych;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynku mieszkalnego – 10,0 m, dwie kondygnacje nadziemne,

b) pozostałych budynków wymienionych w pkt 4 – 8,0 m – jedna kondygnacja nadziemna;

6) geometria dachów:

a) budynku mieszkalnego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 30º-45º,

b) pozostałych budynków wymienionych w pkt 3 – dach wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 15º-40º,

c) dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe, na budynkach wymienionych w pkt a i b, o nachyleniu połaci dachowych do 30º;

7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego; minimalna intensywność zabudowy – 0,2; maksymalna intensywność zabudowy – 0,65;

8) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego;

9) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić nasadzenia zieleni izolacyjnej wzdłuż zachodniej granicy terenu planistycznego (wzdłuż rowu melioracyjnego);

10) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym:

a) od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP(Z) – 20,0 m,

b) od granicy ewidencyjnej drogi gminnej oznaczonej symbolem KDG(D) – 15,0 m;

11) obsługa komunikacyjna - drogą powiatową nr 2701 L oznaczoną symbolem KDP(Z);

12) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:

a) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce parkingowe na 30 m² powierzchni usług.

4. Warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **3RZ**:

1) adaptacja istniejącego sposobu użytkowania (użytki zielone zmeliorowane drenowaniem, rów melioracyjny);

2) obowiązuje zakaz zabudowy;

3) nakazuje się właścicielom gruntów, na których znajdują się urządzenia melioracji wodnych szczegółowych, utrzymanie tych urządzeń;

4) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić nasadzenia zieleni izolacyjnej od strony zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem 2MN – zgodnie z załącznikiem graficznym;

5) dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej i urządzeń wodnych, z zastrzeżeniem pkt 3 i przepisów odrębnych.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 20. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wilkołaz uchwalonego uchwałą Nr XXXV/254/2002 Rady Gminy Wilkołaz z dnia 6 marca 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2002 r. Nr 47, poz. 1179, z późn. zm.), w zakresie objętym niniejszą zmianą planu.

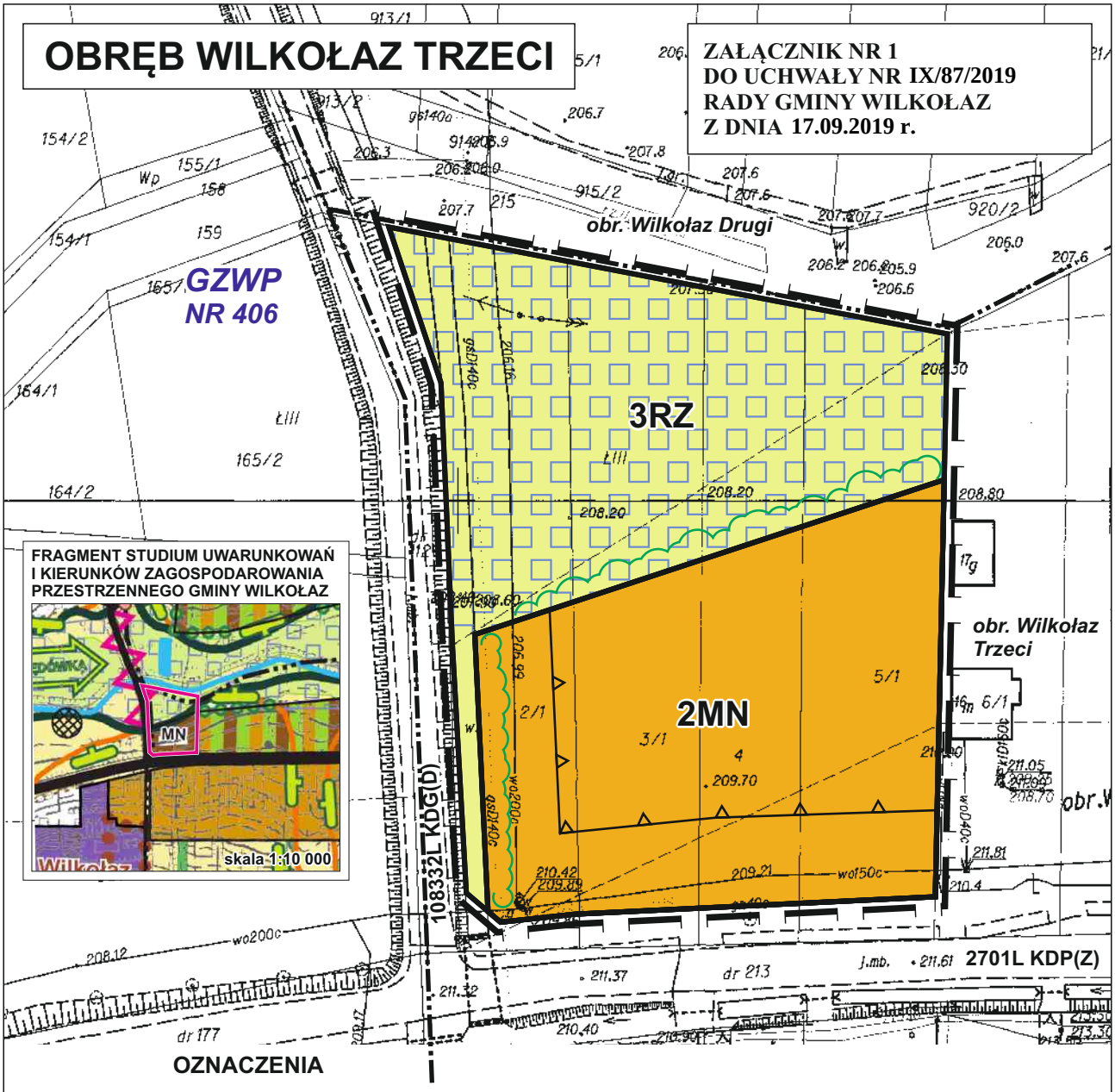
§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wilkołaz.

§ 22. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego oraz na stronie internetowej gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Mieczysław Lisiecki


OBRĘB WILKOŁAZ TRZECI
ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR IX/87/2019
RADY GMINY WILKOŁAZ
Z DNIA 17.09.2019 r.
obr. Wilkołaz Drugi
obr. Wilkołaz Trzeci
GZWP NR 406
3RZ
2MN
FRAGMENT STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WILKOŁAZ
MN
skala 1:10 000
108332L KDG(D)
2701L KDP(Z)
OZNACZENIA
GRANICA OPRACOWANIA ZMIANY PLANU
LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU - ŚCIŚLE OKREŚLONA
MN
TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
RZ
TEREN UŻYTKÓW ZIELONYCH
NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
ZIELEŃ IZOLACYJNA
GZWP NR 406
GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH NR 406 „NIECKA LUBELSKA”
OZNACZENIA INFORMACYJNE
KDP(Z)
DROGA POWIATOWA KLASY Z - ZBIORCZA
KDG(D)
DROGA GMINNA KLASY D - DOJAZDOWA
GRANICA OBRĘBU GEODEZYJNEGO
OBSZAR ZMELIOROWANY DRENOWANIEM
SKALA 1:1 000
10 0 10 20 30 40 50m
1cm = 10m

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IX/87/2019

Rady Gminy Wilkołaz

z dnia 17 września 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wilkołaz – II etap

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wilkołaz – II etap, wyłożono do publicznego wglądu w terminie od 1 sierpnia do 22 sierpnia 2019 r. W terminie ustalonym na wniesienie uwag tj. do 5 września 2019 r., do Wójta Gminy Wilkołaz uwagi nie wpłynęły.

Przewodniczący Rady Gminy

Mieczysław Lisiecki

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IX/87/2019

Rady Gminy Wilkołaz

z dnia 17 września 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wilkołaz – II etap nie powoduje konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

Mieczysław Lisiecki