



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 16 sierpnia 2017 r.

Poz. 3330

UCHWAŁA NR XXVIII/177/2017 RADY GMINY WILKOŁAZ

z dnia 27 czerwca 2017 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wilkołaz – I 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 2016 roku, poz. 446 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 2017 r. poz. 1073) 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 – I 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. i Nr XVIII/113/2016 z dnia 29 czerwca 2016 r., uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wilkołaz – I 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. Lubelskiego Nr 80 poz. 1533), uchwałą Nr XXXI/179/2014 Rady Gminy Wilkołaz z dnia 29 kwietnia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2014 r. poz. 2046), uchwałą Nr IV/22/2015 Rady Gminy Wilkołaz z dnia 9 lutego 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2015 r. poz. 831), uchwałą Nr XIII/75/2015 Rady Gminy Wilkołaz z dnia 29 grudnia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2016 r. poz. 712) oraz uchwałą Nr XV/94/2016 Rady Gminy Wilkołaz z dnia 31 marca 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2016 r. poz. 1702) – zwaną dalej zmianą planu.

§ 2. 1. Zmianę planu stanowią:

- 1) ustalenia będące treścią niniejszej uchwały;
- 2) rysunki stanowiące załączniki graficzne, wykonane na mapach w skali 1:1000 – stanowiący załącznik graficzny Nr 1 i w skali 1:2000, stanowiące załączniki graficzne Nr 2 i Nr 3 do niniejszej uchwały, na których wyznaczono granice obszarów objętych zmianą planu.

2. Załączniki graficzne przedstawiające 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 – I etap – stanowi załącznik Nr 4 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 5 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 - ściśle określone;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1, oznaczenia graficzne na rysunkach 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 rysunkach 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. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie gminy** – 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);
- 2) **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. 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) oraz uchwałą Nr XV/94/2016 Rady Gminy Wilkołaz z dnia 31 marca 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2016 r. poz. 1702);
- 3) **zmianie planu – I etap** - należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wilkołaz – I etap zatwierdzoną uchwałą Nr IV/22/2015 Rady Gminy Wilkołaz z dnia 09 lutego 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z dnia 09 marca 2015 r., poz. 831);
- 4) **zmianie planu – II etap** - należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wilkołaz – II etap zatwierdzoną uchwałą Nr XIII/75/2015 Rady Gminy Wilkołaz z dnia 29 grudnia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z dnia 10 lutego 2016 r., poz. 712);
- 5) **zmianie planu** – należy przez to rozumieć część tekstową i graficzną, o których mowa w § 2 ust. 1 niniejszej uchwały;
- 6) **załączniku graficznym** – należy przez to rozumieć odpowiedni dla terenu planistycznego rysunek, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały;
- 7) **terenie planistycznym (terenie)** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na załączniku graficznym liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym lub cyfrowym i literowym, o określonym zmianą planu przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;

- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, określone w ustaleniach szczegółowych zmiany planu i oznaczone symbolem literowym, które winno przeważać na terenie planistycznym;
- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, określone w ustaleniach szczegółowych dotyczących terenu planistycznego, które uzupełni przeznaczenie podstawowe z zastrzeżeniem, że zagospodarowanie związane z funkcją dopuszczalną, będzie stanowić mniej niż 40% powierzchni terenu planistycznego lub mniej niż 40% powierzchni całkowitej sytuowanych na nim budynków. Funkcja dopuszczalna może być realizowana przed funkcją podstawową, z zachowaniem przepisów odrębnych i warunku, że nie wykluczy zagospodarowania terenu, zgodnie z jego przeznaczeniem podstawowym;
- 10) **drodze publicznej** – należy przez to rozumieć drogę zaliczoną na podstawie ustawy o drogach publicznych do kategorii dróg (gminnej), wydzieloną liniami rozgraniczającymi;
- 11) **drodze niepublicznej (wewnętrznej)** - należy przez to rozumieć drogę nie zaliczoną do dróg publicznych, stanowiącą teren komunikacji samochodowej, z dopuszczeniem komunikacji pieszej;
- 12) **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;
- 13) **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 itp.;
- 14) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć najmniejszą, dopuszczalną odległość elewacji budynku oraz innych obiektów budowlanych, stosownie do ustaleń zmiany planu, od linii rozgraniczającej 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;
- 15) **linii rozgraniczającej teren** – należy przez to rozumieć linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolem literowym lub cyfrowym i literowym, wyznaczające granice ewentualnego podziału geodezyjnego;
- 16) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej, stosownie do ustaleń szczegółowych zmiany planu;
- 17) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków, do powierzchni działki budowlanej na której są lokalizowane; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni obiektów pomocniczych (szklarnie, szopy, altany) oraz elementów zewnętrznych jak: schody, rampy, daszki, występy dachowe, a także obiektów małej architektury i funkcjonujących sezonowo;
- 18) **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;
- 19) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz.1073) wraz z aktami wykonawczymi;
- 20) **przepisach ustawy bez podania nazwy** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073).

2. Pojęcia nie zdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego infrastruktury technicznej

§ 6. 1. Nakaz kształtowania zabudowy na terenie budowlanym, objętym zmianą planu, w nawiązaniu do otaczającego krajobrazu, z uwzględnieniem warunków jego położenia, przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania sąsiednich terenów, poprzez strefowe zagospodarowanie terenu planistycznego, z oddzieleniem funkcji kolizyjnych.

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

3. Zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizacja obiektów tymczasowych jest dopuszczona w obrębie działki budowlanej, na której 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 rysunkach 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. Tereny objęte zmianą planu położone są w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 406 (Lublin), którego zasoby wodne objęte są ochroną, zgodnie z przepisami odrębnymi. Do czasu ustanowienia obszaru ochronnego zbiornika wód podziemnych – Niecka Lubelska – (GZWP nr 406) 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 o jednorodnym charakterze architektonicznym, z zachowaniem warunków ustalonych zmianą planu.

2. Zakaz lokalizacji w otoczeniu dróg i przestrzeni publicznych ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych.

3. 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 wież telefonii komórkowej, 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 Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Nakaz dostosowania architektury projektowanych obiektów budowlanych do otaczającego krajobrazu, w szczególności poprzez stonowaną kolorystykę elewacji (biel, odcienie beżu, brązu, szarości) i dachów budynków (brąz, grafit, czerń, zieleń); 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 oraz obiekty figurujące w Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ) - objęte ochroną planistyczną i konserwatorską, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W odniesieniu do zabytków archeologicznych obowiązują następujące zasady ochrony konserwatorskiej – zgodnie z przepisami odrębnymi: 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 Wilkołaz.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 12. Dla terenu objętego zmianą planu ustala się:

- 1) parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) w zakresie zasad sytuowania zabudowy obowiązuje sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz od granic przyległych nieruchomości lub granic terenu planistycznego, z zachowaniem minimalnych odległości wyznaczonych na rysunku zmiany planu przez nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się:
 - a) minimalną liczbę miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - b) potrzeby w zakresie parkowania zapewniają inwestorzy lub właściciele działki budowlanej, w liczbie wynikającej z ustaleń szczegółowych zmiany planu.

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. Ustala się, że w granicach terenów objętych zmianą planu, wyznaczonych na załącznikach graficznych 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.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu

§ 14. 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.

Ogólne zasady dotyczące realizacji infrastruktury technicznej

§ 15. 1. Ustala się, że docelowo teren budowlany objęty zmianą planu będzie obsługiwany ze zbiorczej sieci wodociągowej, przy czym do czasu realizacji sieci dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań uwzględniających wymogi przepisów odrębnych.

2. Dopuszcza się możliwość budowy nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej.

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

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów

§ 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 istniejących i projektowanych wodociągów, o parametrach wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej i zaopatrzenia zabudowy lub zagospodarowania terenu,
 - b) zaopatrzenie w wodę z maksymalnym wykorzystaniem istniejących odwiertów studziennych;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych oraz wód opadowych:
 - a) odprowadzenie ścieków systemami kanalizacji zbiorczej do projektowanej komunalnej oczyszczalni ścieków; dopuszcza się odbiór ścieków z gospodarstw położonych poza zasięgiem zbiorczych sieci kanalizacyjnych, z urządzeń kanalizacji indywidualnej,
 - b) jakość odprowadzanych ścieków powinna spełniać warunki przepisów odrębnych w sprawie wprowadzania ścieków do wód i do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego,
 - c) 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, zasilanego z systemów gmin sąsiednich – Urzędów i Niedrzwica Duża,
 - b) linia ogrodzeń w odległości min. 0,5 m od gazociągu;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) rozwój energetyki cieplnej opartej na wykorzystaniu gazu przewodowego do celów komunalno-bytowych oraz centralnego ogrzewania,
 - b) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł opalanych paliwami niskoemisyjnymi;
- 5) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) postępowanie z odpadami komunalnymi (w tym gromadzenie odpadów komunalnych) zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy, w szczególności zagospodarowanie terenu budowlanego poprzez wydzielenie miejsc i urządzeń umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów,
 - b) gospodarka odpadami innymi niż komunalne winna być zorganizowana w sposób zgodny z przepisami ustawy o odpadach;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia, średniego napięcia oraz z istniejących i nowoprojektowanych stacji transformatorowych,

- b) dopuszcza się wydzielenie działki przeznaczonej na lokalizację stacji transformatorowej oraz sytuowanie budynku stacji zwróconego ścianą bez otworów wentylacyjnych i drzwiowych do granicy sąsiedniej działki budowlanej w odległości 1,5 m od tej granicy,
 - c) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci elektroenergetycznych z napowietrznych na kablowe,
 - d) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW,
 - e) usunięcie kolizji istniejących urządzeń elektroenergetycznych z planowanym zagospodarowaniem terenu odbywać się będzie kosztem i staraniem Inwestora projektowanej zabudowy, według odpowiedniego porozumienia lub umowy zawartej z właścicielem sieci elektroenergetycznej,
 - f) przyłączenie do sieci elektroenergetycznej planowanych obiektów lub zwiększenie mocy elektrycznej do istniejących, nastąpi zgodnie z ustawą Prawo energetyczne;
- 7) zapewnienie łączności telekomunikacyjnej:
- a) w oparciu o bezprzewodowe i przewodowe sieci telekomunikacyjne,
 - b) dla istniejących sieci dopuszcza się prowadzenie prac modernizacyjnych,
 - c) 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. 1. Obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów planistycznych odbywać się będzie w oparciu o istniejące drogi publiczne (gminne) i ogólnodostępne drogi wewnętrzne.

2. W przypadku budowy nowych dróg, stanowiących obsługę komunikacyjną terenu budowlanego, ustala się nakaz zapewnienia ich parametrów – szerokości i nośności umożliwiającej przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę i pełnienie funkcji dróg pożarowych.

Stawki procentowe

§ 18. Dla nieruchomości, zbywanych w ciągu 5 lat od wejścia w życie zmiany planu, których wartość wzrosła w wyniku jej uchwalenia, ustanawia się, zgodnie z przepisami ustawy, wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty na rzecz gminy, w wysokości 1% wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 19. 1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu rolnego bez prawa zabudowy (oznaczonego w obowiązującym planie symbolem RP)

- terenu planistycznego położonego w obrębie OSTRÓW, oznaczonego na załączniku Nr 1 symbolem 1K.

2. Przeznaczenie terenu znaczonego symbolem **1K**:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obsługa komunikacji,
 - b) infrastruktura techniczna,
 - c) obiekty związane z odzyskiem i unieszkodliwieniem odpadów,
 - d) zieleń izolacyjna i osłonowa.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **1K**:

- 1) budowa oczyszczalni ścieków komunalnych, odprowadzanych kanalizacją grawitacyjną i ciśnieniową ze wszystkich jednostek osadniczych i zakładów z terenu gminy, z zastrzeżeniem ustaleń ogólnych zmiany planu;
- 2) zagospodarowanie terenu i sytuowanie obiektów przeznaczonych na urządzenia oczyszczania ścieków, z zachowaniem wymagań ochrony środowiska dotyczących dotrzymania standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych i warunków zmiany planu;
- 3) obowiązują procedury poprzedzające lokalizację inwestycji, dotyczące przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) dopuszcza się lokalizację punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych (PSZOK), z zachowaniem przepisów odrębnych i ustaleń zmiany planu;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 65% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 15% powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, gabaryty obiektów – zgodnie z przyjętą technologią;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym:
 - a) od górnej krawędzi skarpy we wschodniej części terenu planistycznego – 5,0 m,
 - b) od południowej granicy ewidencyjnej terenu planistycznego (linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW) – 6,0 m,
 - c) od zachodniej granicy terenu planistycznego, (wyznaczonej zgodnie z rysunkiem zmiany planu granicą ewidencyjną drogi KDW oraz górną krawędzią skarpy wąwozu) – 8,0 m;
- 9) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić nasadzenia zieleni izolacyjnej i osłonowej wzdłuż wschodniej granicy terenu planistycznego;
- 10) obsługa komunikacyjna – drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW, poprzez drogę wewnętrzną włączoną do drogi gminnej 108336L, oznaczonej symbolem KDG(D);
- 11) minimalna liczba miejsc parkingowych - 3 miejsca parkingowe.

§ 20. 1. Wprowadza się zmianę polegającą na przekształceniu dotychczasowego przeznaczenia terenu urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków (oznaczonego symbolem D9TK) na

- **teren planistyczny położony w obrębie WILKOŁAZ DOLNY, oznaczony na załączniku Nr 2 symbolem ZZ.**

2. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **ZZ**:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren trwałych użytków zielonych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna.

3. Warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **ZZ**:

- 1) adaptacja istniejącego sposobu użytkowania (użytki zielone w dnie doliny rzecznej);
- 2) nakazuje się właścicielom gruntów na których znajdują się urządzenia melioracji wodnych szczegółowych utrzymanie tych urządzeń;
- 3) obowiązuje zakaz zabudowy;
- 4) zabrania się grodzenia części nieruchomości przyległej do rzeki Urzędówki w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu;
- 5) dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej.

§ 21. 1. Wprowadza się zmianę polegającą na przekształceniu dotychczasowego przeznaczenia terenu urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków (oznaczonego symbolem L4TK) na

- **teren planistyczny położony w obrębie ZDRAPY, oznaczony na załączniku Nr 3 symbolem R.**

2. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **R**:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren rolny bez prawa zabudowy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna.
3. Warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **R**:
 - 1) adaptacja dotychczasowego rolnego sposobu użytkowania terenu – uprawy polowe;
 - 2) obowiązuje zakaz zabudowy;
 - 3) zabrania się grodzenia części nieruchomości przyległej do rzeki Urzędówki w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu;
 - 4) dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej.

Zmiana ustaleń ogólnych planu gminy

§ 22. 1. Na terenach oznaczonych w **planie gminy** symbolami **RP** i **RPm** ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych, przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w szczególności z zakresu komunikacji, infrastruktury technicznej i innych związanych z rolnym przeznaczeniem tych terenów, z wyłączeniem obiektów chowu lub hodowli zwierząt zaliczanych do ww. przedsięwzięć, które mogą być sytuowane wyłącznie na terenach wyznaczonych na ten cel w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 2) dopuszcza się lokalizację gospodarstw ogrodniczych i innych zaliczanych do działów specjalnych rolnictwa, z zastrzeżeniem pkt 1;
- 3) przestają obowiązywać ustalenia planu gminy § 12 cz. II ust.2 pkt 2d.

2. Na terenach oznaczonych w **planie gminy** symbolem **1MR**, przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, ustala się:

- 1) zachowanie, przebudowa, budowa (w tym rozbudowa, nadbudowa i odbudowa) budynków w istniejących siedliskach rolnych oraz w istniejącej i dopuszczonej ustaleniami planu gminy - zabudowie usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i (powstałej po przekształceniu siedlisk rolnych) zabudowie letniskowej;
- 2) dopuszcza się podział geodezyjny terenu na cele usług nieuciążliwych, z zachowaniem przepisów odrębnych i warunków:
 - a) wydzielenia działki (działek) zabudowanej obiektami usługowymi lub zagospodarowanej na usługi nieuciążliwe, o powierzchni niezbędnej dla ich prawidłowego funkcjonowania,
 - b) nowo wydzielane działki przeznaczone na budowę nowych obiektów usług nieuciążliwych winny mieć minimalną powierzchnię 1500 m²;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów chowu lub hodowli zwierząt, zaliczanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, do mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) przestają obowiązywać ustalenia planu gminy § 12 cz. IV ust.1 pkt 2a i 3f.

3. Na terenach oznaczonych w **planie gminy** symbolem **2MR**, przeznaczonych na zabudowę zagrodową ekstensywną:

- 1) dopuszcza się lokalizację w siedlisku rolnym drugiego budynku mieszkalnego, mieszkalno usługowego, usługowego;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej na niezabudowanych działkach;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego – do 10,0 m, maksymalnie II kondygnacje nadziemne; w ośrodku gminnym (obwód Wilkołaz Poduchowny, Wilkołaz Pierwszy) - maksymalnie III kondygnacje nadziemne,

- b) budynku gospodarczego, garażowego, usługowego – do 10,0 m; ww. wysokość nie dotyczy obiektów i urządzeń związanych z obsługą zabudowy zagrodowej, których wysokość wynika z wymogów technicznych i konstrukcyjnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług handlu (z wyłączeniem handlu hurtowego), gastronomii, usług bytowych i agroturystyki – wbudowanych w budynek mieszkalny lub w budynku wolnostojącym, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej;
- 5) przestaje obowiązywać § 12 cz. IV ust.2 pkt 3,6,7;
4. Na terenach oznaczonych w **planie gminy** symbolem **1MN**, przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, dopuszcza się podział geodezyjny na działki budowlane pod lokalizację usług nieuciążliwych, z zachowaniem przepisów odrębnych i warunków:
- 1) wydzielenia działki (działek) zabudowanej obiektami usługowymi lub zagospodarowanej na usługi nieuciążliwe, o powierzchni niezbędnej dla ich funkcjonowania;
 - 2) nowo wydzielane działki przeznaczone na budowę nowych obiektów usług nieuciążliwych winny mieć minimalną powierzchnię 1500 m².
5. Na terenach oznaczonych w **planie gminy** symbolem **2MN**, przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, ekstensywną, ustala się:
- 1) zachowanie, przebudowa, budowa (w tym rozbudowa, nadbudowa i odbudowa) budynków w istniejących siedliskach rolnych oraz w istniejącej zabudowie usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i letniskowej na niezabudowanych działkach;
 - 3) dopuszcza się podział geodezyjny terenu na działki budowlane, z zachowaniem przepisów odrębnych:
 - a) działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – o minimalnej powierzchni 1000 m²,
 - b) działki na funkcje mieszkalno-usługowe - o minimalnej powierzchni 1500 m²,
 - c) działki na zabudowę usługową – o minimalnej powierzchni 1500 m²,
 - d) podział na działki budowlane jest warunkowany zapewnieniem bezpośredniego dostępu do drogi publicznej; w przypadku wym. w pkt a dopuszcza się obsługę drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 5,0 m, włączoną do drogi publicznej;
 - 4) dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług handlu (z wyjątkiem handlu hurtowego) gastronomii, usług bytowych, wbudowanych w budynek mieszkalny lub w obiektach wolnostojących, jako uzupełnienie zabudowy działki lub na nowo wydzielonej działce;
 - 5) dopuszcza się:
 - a) adaptację istniejących siedlisk i uzupełnianie zabudowy siedliska rolnego nowymi budynkami,
 - b) lokalizację w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkalno-usługowej i usługowej budynku gospodarczo-garażowego, wolnostojącego lub wbudowanego w budynek mieszkalny, usługowy,
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego – do 10,0 m, maksymalnie II kondygnacje nadziemne, w ośrodku gminnym (obwód Wilkołaz Poduchowny, Wilkołaz Pierwszy – do 13,0 m, maksymalnie III kondygnacje nadziemne,
 - b) budynku gospodarczego, garażowego, usługowego – do 8,0 m, I kondygnacja nadziemna;
 - 7) geometria dachów:
 - a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci 22° - 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - b) budynku gospodarczego, garażowego, usługowego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci 15° - 40°, dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci do 30° lub płaskie;
 - 8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

- a) 25% powierzchni zabudowy działki budowlanej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) 30% powierzchni działki budowlanej z zabudową mieszkalno-usługową i usługową;
- 9) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
- a) 60% powierzchni zabudowy działki budowlanej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) 50% powierzchni działki budowlanej z zabudową mieszkalno-usługową i usługową;
- 10) przestają obowiązywać ustalenia planu gminy § 12 cz. IV ust.4.

6. Na terenach przeznaczonych w **planie gminy** na funkcje usługowe, oznaczonych symbolami **UC**, **UCc**, **UCm**:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych, wolnostojących oraz towarzyszącej zabudowy magazynowej, gospodarczej, garażowej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu gminy:
 - a) zabudowy usługowej – do 12,0 m, maksymalnie III kondygnacje nadziemne,
 - b) zabudowy gospodarczej, magazynowej – do 8,0 m, I kondygnacja nadziemna;
- 3) geometria dachów, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu gminy:
 - a) budynków usługowych – dachy wielospadowe o nachyleniu połaci 15° - 40°; dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci do 30° lub płaskie,
 - b) budynków magazynowych, gospodarczych, garaży – dach wielospadowy lub jednospadowy o nachyleniu połaci do 30° lub płaski;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) w terenach usług ozn. symb. UC i UCm – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) w terenach usług ozn. symb. UCc – 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) przestają obowiązywać ustalenia planu gminy § 12 cz. V ust. 1 pkt 3, ust.3 pkt 3b i f, ust.4 pkt 3 e i ust. 5 pkt 3.

7. Na terenach oznaczonych w **planie gminy** symbolami **2MN**, **ML**, **UCm** dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od niej. **Zmiana ustaleń „zmiany planu – I etap” i „zmiany planu – II etap”**

§ 23. 1. Na terenach oznaczonych w planie gminy symbolem **RP**:

- 1) dopuszcza się zachowanie, przebudowę, budowę (w tym rozbudowę, nadbudowę, odbudowę) obiektów budowlanych w istniejących siedliskach rolnych;
- 2) dopuszcza się budowę nowych budynków i budowli rolniczych, uzupełniających zabudowę siedliska rolnego, w odległości do 30,0 m od linii rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami 1MR i RPm, z zachowaniem przepisów odrębnych, w przypadkach:
 - a) gdy parametry działki zabudowanej siedliskiem rolnym lub jego istniejące zagospodarowanie uniemożliwiają rozbudowę siedliska na ww. terenach,
 - b) uzasadnionych względami technicznymi i technologicznymi, w celu racjonalnego zagospodarowania siedliska;
- 3) parametry zabudowy jak dla terenu oznaczonego symbolem 1MR;
- 4) przestają obowiązywać ustalenia § 22 ust.1 pkt 1 zmiany planu - I etap.

2. Na terenach oznaczonych w planie gminy symbolem **1MR**, przeznaczonych na zabudowę zagrodową, ustala się ujednolicony zapis dotyczący geometrii dachów na budynkach w siedlisku rolnym i budynkach, które mogą być lokalizowane w ww. terenie, zgodnie z ustaleniami planu gminy:

- 1) na budynkach mieszkalnych – dachy wielospadowe o nachyleniu połaci 22° - 45°; dopuszcza się dachy płaskie;

- 2) na pozostałych budynkach – dachy wielospadowe o nachyleniu połaci 15° – 40° lub jednospadowe o nachyleniu połaci do 30° , dopuszcza się dachy płaskie;
- 3) przestają obowiązywać ustalenia § 22 ust.4 pkt 2 a-c zmiany planu – I etap oraz § 22 ust.4 zmiany planu - II etap.

3. Na terenach oznaczonych w planie gminy symbolem **1MR**, przeznaczonych na zabudowę zagrodową, ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych w siedlisku rolnym i w zabudowie która może być lokalizowana w ww. terenie, zgodnie z ustaleniami planu gminy:

- 1) maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, do 10,0 m;
- 2) na obszarze ośrodka gminnego (obrub Wilkołaz Poduchowny i Wilkołaz Pierwszy) dopuszcza się budynki mieszkalne o wysokości do 13,0 m, maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne;
- 3) przestaje obowiązywać § 22 ust.4 pkt 1a zmiany planu - I etap.

4. Na terenach oznaczonych w planie gminy symbolem **2MR**, przeznaczonych na zabudowę zagrodową ekstensywną, ustala się warunki geometrii dachów na budynkach w siedlisku rolnym i budynkach, które mogą być lokalizowane w ww. terenie, zgodnie z ustaleniami planu gminy:

- 1) na budynkach mieszkalnych – dachy wielospadowe o nachyleniu połaci 22° – 45° ; dopuszcza się dachy płaskie;
- 2) na pozostałych budynkach – dachy wielospadowe o nachyleniu połaci 15° – 40° lub jednospadowe o nachyleniu połaci do 30° , dopuszcza się dachy płaskie;
- 3) przestają obowiązywać ustalenia § 22 ust.5 pkt 3 a-c zmiany planu – I etap oraz § 22 ust.4 zmiany planu - II etap.

5. Na terenach oznaczonych w planie gminy symbolem **1MN**, przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, ustala się warunki dotyczące geometrii dachów na budynkach, które mogą być lokalizowane w ww. terenie:

- 1) na budynkach mieszkalnych – dachy wielospadowe o nachyleniu połaci 22° – 45° ; dopuszcza się dachy płaskie;
- 2) na pozostałych budynkach – dachy wielospadowe o nachyleniu połaci 15° – 40° lub jednospadowe o nachyleniu połaci do 30° , dopuszcza się dachy płaskie;
- 3) przestają obowiązywać ustalenia § 22 ust. 6 pkt 2 a-c zmiany planu – I etap oraz § 22 ust.4 zmiany planu - II etap.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 24. 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.

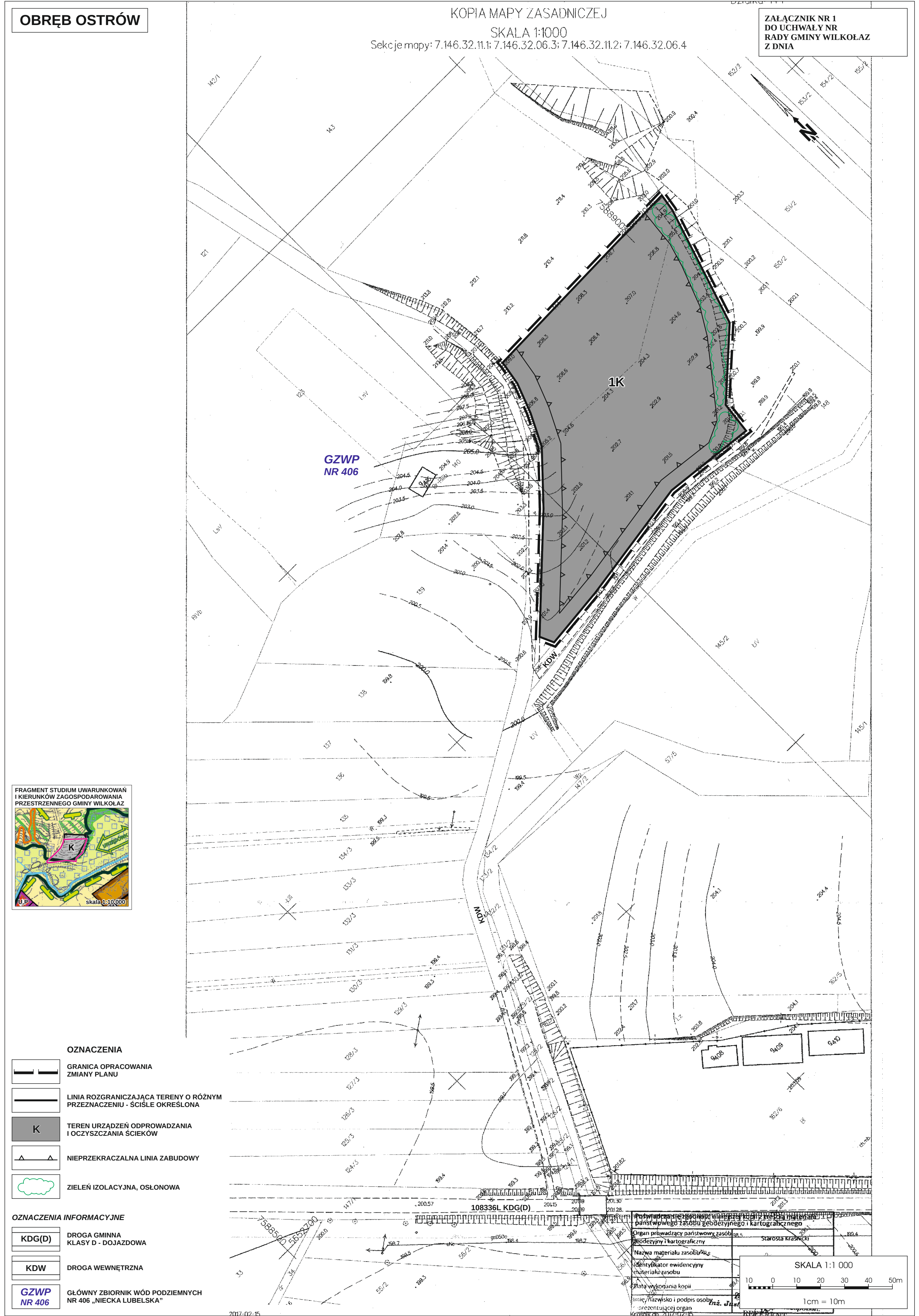
§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wilkołaz.

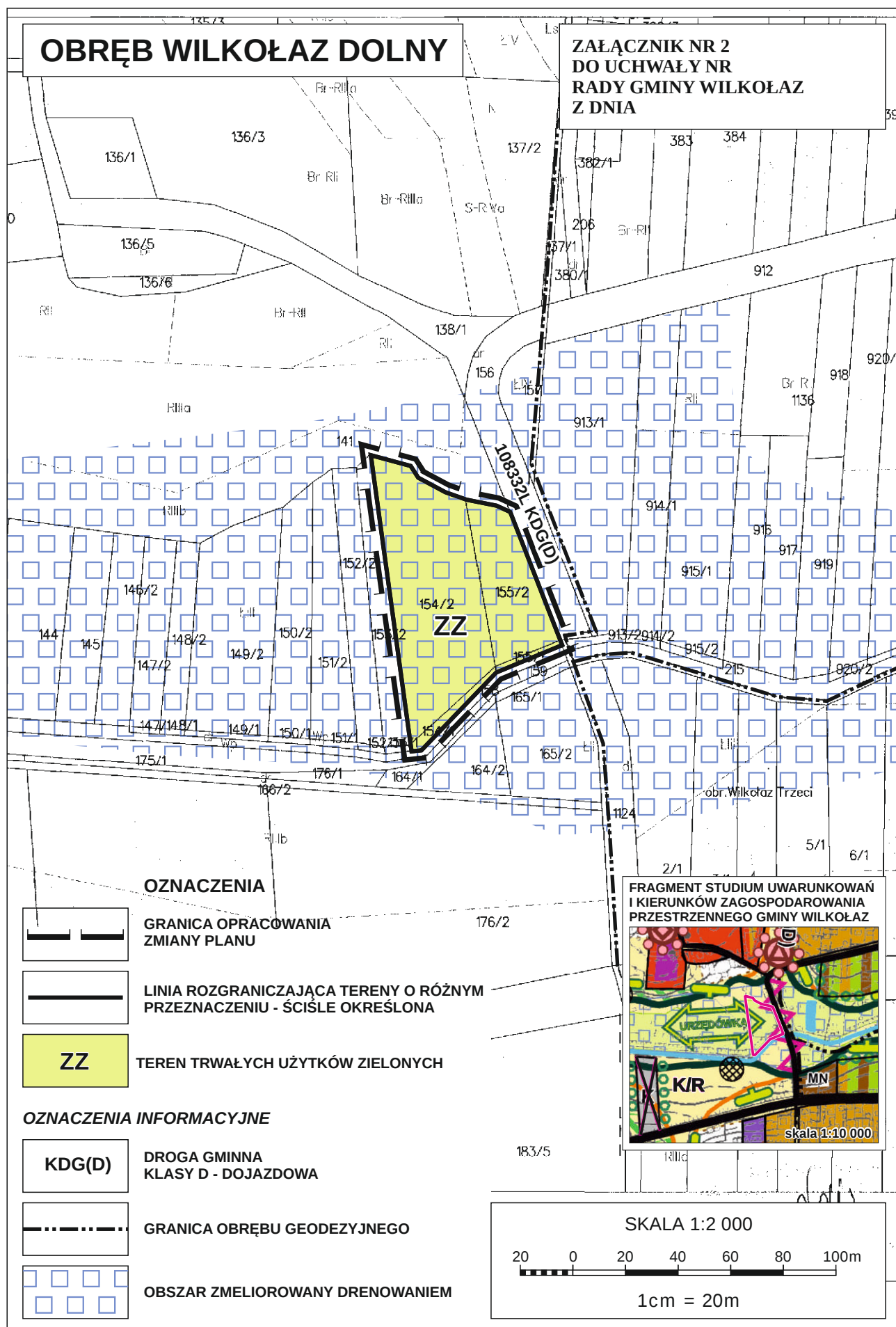
§ 26. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego oraz na stronie internetowej gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

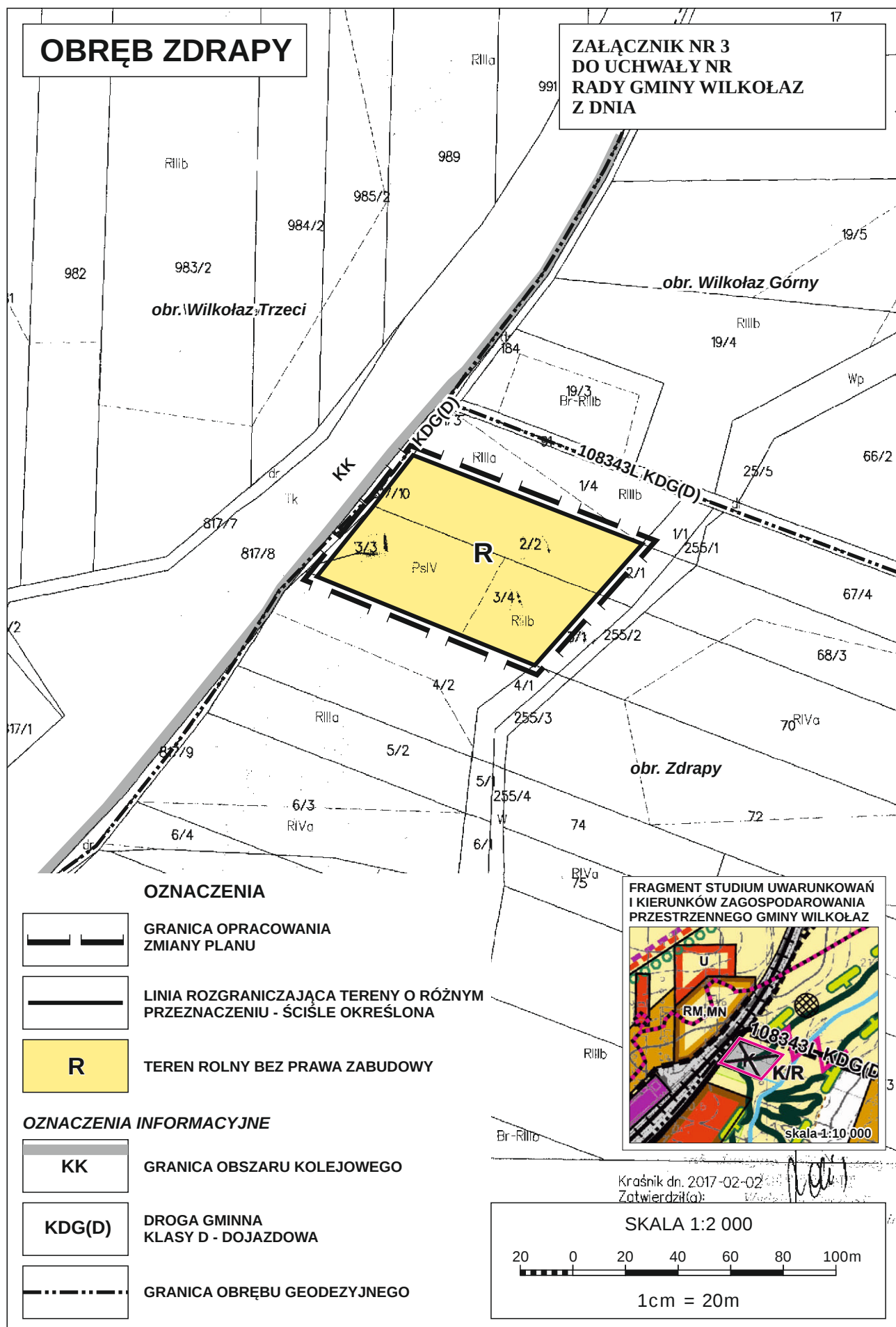
Mieczysław Lisiecki





OBRĘB ZDRAPY

**ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY WILKOŁAZ
Z DNIA**



ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY NR XXVIII/177/2017
RADY GMINY WILKOŁAZ
Z DNIA 27 CZERWCA 2017 R.

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

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wilkołaz – I etap wyłożono do publicznego wglądu w terminie od 15 maja do 05 czerwca 2017 r. W terminie ustalonym na wniesienie uwag tj. do 19 czerwca 2017 r., do Wójta Gminy Wilkołaz uwagi nie wpłynęły.

ZAŁĄCZNIK NR 5
DO UCHWAŁY NR XXVIII/177/2017
RADY GMINY WILKOŁAZ
Z DNIA 27 CZERWCA 2017R.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, rozstrzyga się zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (budowa oczyszczalni ścieków komunalnych i sieci wodociągowej), należących do zadań własnych Gminy będą pochodzić z budżetu Gminy oraz będą pozyskiwane w ramach strukturalnych funduszy operacyjnych i środków pomocowych. Realizacja inwestycji prowadzona będzie sukcesywnie, w miarę możliwości finansowych Gminy, przy zachowaniu zasady uwzględniającej interes publiczny oraz rachunek ekonomiczny liczony wielkością poniesionych nakładów na jednego mieszkańca, korzystającego z realizowanej inwestycji infrastrukturalnej. Ponadto przy realizacji zadań przewiduje się współdziałanie z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie Gminy w celu optymalizacji wydatków.