

UCHWAŁA Nr XXXV/188/2009
Rady Gminy
Potok Górny
z dnia 08 grudnia 2009 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Potok Górny, obejmującego teren działki Nr 178 położonej w m. Szyszków z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usług nieuciążliwych.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2 i 3, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r.), uchwały Nr XVIII/106/2008 z dnia 30 czerwca 2008 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Potok Górny,

Rada Gminy Potok Górny, uchwała co następuje:

DZIAŁ I
USTALENIA FORMALNO – PRAWNE

RODZIAŁ 1
USTALENIA PODSTAWOWE

§ 1

1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowana jest zgodnie ze zmianami „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potok Górny*” uchwalonych Uchwałą Nr XVIII/105/2008 Rady Gminy Potok Górny z dnia 30 czerwca 2008 r.
2. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Potok Górny, terenu wskazanego do zmiany na obszarze gminy Potok Górny – w obrębie miejscowości Szyszków.
3. Zmiana planu obejmuje teren określony Uchwałą Nr XVIII/106/2008 z dnia 30 czerwca 2008 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Potok Górny.
4. Zmianę planu stanowią:
 - 1) ustalenia zmiany planu będące treścią niniejszej uchwały oraz załącznik:
 - a) rysunek zmiany planu w skali 1:1000, obejmujący teren objęty zmianą – załącznik Nr 1,
 - 2) ustalenia zmiany planu oraz załącznik Nr 1 stanowią integralną całość.

ROZDZIAŁ 2 ZAKRES USTALEŃ ZMIAN PLANU

§ 2

1. Zakres ustaleń zmian planu obejmuje m.in.:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o innych sposobach zagospodarowania,
 - 2) podstawowe elementy zmiany planu,
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym: gabaryty, linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy,
 - 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji,
 - 5) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy,
 - 6) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
 - 7) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów,
 - 8) obszar objęty zmianą planu miejscowego, o którym mowa w § 1 ust. 2, oznacza się graficznie na rysunku zmiany planu symbolem „**granica opracowania**”, zgodnie z rysunkiem zmiany planu na sekcji mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik Nr 1 do uchwały,
 - 9) rysunek studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, stwierdzający zgodność ustaleń zmiany planu ze zmianami „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potok Górny*”.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są:
 - 1) przeznaczenie (funkcja) terenu, zasady zagospodarowania oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny i drogi publiczne;
 - 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenów, w tym linie zabudowy i wysokość obiektów;
 - 4) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;
 - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz o różnych zasadach zagospodarowania, ściśle określone;
 - 2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 3) granica opracowania;

3. Zmiana planu uwzględnia zasady rozwoju równoważonego, nie narusza poza tym innych funkcji terenów sąsiadujących (stanowi ich uzupełnienie i kontynuacje) oraz walorów przyrodniczych i krajobrazowych.
- 1) obowiązuje inwestowanie zgodne z ustalonymi w zmianie planu przeznaczeniami terenów (funkcją) oraz zasadami zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów – oznaczonych na rysunku zmian planu odrębnymi symbolami i konturami linii rozgraniczających.
 - 2) w poszczególnych terenach dopuszcza się (w sposób nie naruszający podstawowej funkcji terenu) lokalizację nie przedstawionych na rysunkach zmian planu obiektów i sieci infrastruktury gazowej, kanalizacyjnej, wodociągowej, elektroenergetycznej telekomunikacyjnej oraz obiektów gospodarki odpadami nie związanych z podłożem, służących bezpośredniej obsłudze tych terenów. Tego typu obiekty i sieci infrastruktury mogą być także sytuowane wewnątrz linii rozgraniczających ulic publicznych.
 - 3) tereny, dla których zmiana planu miejscowego przewiduje inne przeznaczenie od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania ustalonego zgodnie z planem.

§ 4

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dotychczasowym planie** – należy przez to rozumieć ustalenia i oznaczenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Potok Górny uchwalonego Uchwałą Nr XIII/62/2003 Rady Gminy Potok Górny z dnia 4 grudnia 2003 r.;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Potok Górny, o ile w treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **zmiana planu** – należy przez to rozumieć ustalenia zmiany planu, o którym mowa w w § 1 ust. 2 uchwały, o ile w treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **zmiany studium** – należy przez to rozumieć zgodność z ustaleniami zmian „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potok Górny*”;
- 5) **rysunku zmiany planu** – należy rozumieć rysunki zmiany planu w skali 1:1 000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały
- 6) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące w dniu podjęcia uchwały przepisy prawne (ustawy i rozporządzenia), regulujące zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) **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;
- 9) **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;
- 10) **działce** – należy rozumieć nieruchomość lub jej część przeznaczona pod zagospodarowanie;

- 11) **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;
 - 12) **drodze publicznej** – należy przez to rozumieć drogę zaliczoną na podstawie ustawy o drogach publicznych do jednej z kategorii dróg (wojewódzkiej, powiatowej, gminnej) wydzieloną liniami rozgraniczającymi,
 - 13) **przepisach szczególnych** – należy rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi
 - 14) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą podziały terenu opracowania na działki o różnym przeznaczeniu;
 - 15) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć odsunięcie linii zabudowy od obrzeża jezdni - drogi istniejącej lub projektowanej, co najmniej na odległość określoną w uchwale;
 - 16) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od najniższego punktu pierwotnego poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu lub zwieńczenia ściany attykowej;
 - 17) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć nieutwardzoną i nie zabudowaną powierzchnię gruntową pokrytą roślinnością
 - 18) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć formę dachu budynku, w którym poszczególne połacie pochylone są (w stosunku do poziomu), pod kątem co najmniej 20°,
 - 19) **symbolu terenu** - należy przez to rozumieć oznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, składające się z cyfr i dużych liter, zgodnie z oznaczeniami na rysunku zmiany planu;
 - 20) **zaleca się...** należy przez to rozumieć sugestię zastosowania się do ustaleń niewiążących, wprowadzonych ze względów funkcjonalnych, estetycznych, ochronnych itp.
2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, niewyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, obowiązujących w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

DZIAŁ II

USTALENIA PLANU

ROZDZIAŁ 3

OGÓLNE ZASADY I WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU NA OBSZARZE OBJĘTYM ZMIANĄ PLANU

§ 5

1. W zmianie planu uwzględnia się zasady zgodności zmiany planu z ustaleniami zmian „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potok Górny*”.
2. Na obszarze objętym ustaleniami planu wyznacza się tereny o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyodrębnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami

Tereny zainwestowania

MN/U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi,

Komunikacja drogowa – drogi publiczne:

KD – W /Z/ 863 – droga wojewódzka zgodnie z obowiązującą numeracją,

KD – KX – droga polna.

ROZDZIAŁ 4

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA

§ 6

1. W obszarze objętym zmianą planu obowiązuje:
 - 1) szczególna ochrona i oszczędne wykorzystanie przestrzeni nieurbanizowanej,
 - 2) segregacja funkcji w celu wykluczenia lub zminimalizowania prawdopodobieństwa wystąpienia sąsiedztwa kolizyjnych funkcji terenu,
 - 3) harmonizowaniu układów osadniczych i infrastruktury technicznej z siecią ekologiczną,
2. W oparciu o przepisy szczegółowe należy wprowadzić zakaz:
 - 1) przechowywania odpadów z grupy niebezpiecznych, które stanowią zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi oraz środowiska,
 - 2) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntów,
 - 3) utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
 - 4) przekraczania w terenach mieszkalnictwa dopuszczalnego poziomu hałasu,
 - 5) emisji do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń powyżej obowiązujących norm stężeń dopuszczalnych,
- 3 realizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko Na terenie objętym planem zaleca się:

- 1) stosowanie do celów komunalnych oraz lokalnego ogrzewania budynków źródeł energetycznych ekologicznie czystych (energia elektryczna, gaz przewodowy ewent. propan - butan, olej opałowy nisko siarkowy oraz inne niekonwencjonalne),
- 2) gromadzenie odpadów na posesjach w odpowiednio przygotowanych pojemnikach oraz ich ewentualne sortowanie zgodnie z systemem gospodarki komunalnej gminy,
- 3) zachowanie walorów środowiska przyrodniczego, a w szczególności:
 - a) zieleni wysokiej nie objętej żadną ochroną, pojedynczych drzew, zieleni przydrożnej i łęgowej poprzez zakaz jej niszczenia, zbędnego wycinania itp. działań zgodnie z przepisami szczegółowymi.

ROZDZIAŁ 5 ZASADY OCHRONY WARTOŚCI KULTUROWYCH

§ 7

Dla nowoprojektowanego budownictwa zaleca się utrzymanie tradycyjnych form architektonicznych z użyciem tradycyjnych materiałów budowlanych. Należy chronić figury, kapliczki i krzyże przydrożne wraz z otaczającą je zielenią.

DZIAŁ III

ROZDZIAŁ 6 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

§ 8

Ustalenia szczegółowe dotyczące funkcji terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolami liczbowymi i literowymi oraz liniami rozgraniczającymi:

1 Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

1.MN/U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami – projektowana,

- powierzchnia działki – 0,24 ha
- rodzaj działalności – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi;
- ustala się:
 - przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - przeznaczenie uzupełniające – sadownictwo oraz usługi komercyjne nieuciążliwe,
 - przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa letniskowa, pensjonatowa lub nieuciążliwa działalność gospodarcza,
 - możliwość realizacji maksymalnie dwóch odrębnych, trwałych obiektów kubaturowych na jednej działce,
 - zalecenie wprowadzenia zieleni urządzonej, przynajmniej od strony drogi,
 - do zabudowy przeznaczają się do 30% działki, obowiązek zachowania co najmniej 70% pow. działki jako powierzchni aktywnej przyrodniczo,
 - dopuszczalną zabudowę gospodarczo – garażową, parterową przewiduje się na granicach działek sąsiednich lub jako budynki wolnostojące;
 - dla zabudowy pensjonatowej, obowiązek wykonania w obrębie działki niezbędnej ilości miejsc parkingowych,
 - dopuszcza się możliwość scalenia (łączenia) działek bez prawa wtórnego ich podziału;
 - warunki realizacji:
 - budynek mieszkalny o wysokości całkowitej (od poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu) do II kondygnacji, z możliwością

- podpiwniczenia, z dachem stromym – dwu- lub wielospadowym o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
 - o możliwość wprowadzenia funkcji użytkowej na poddaszu budynku,
 - o możliwość budowy funkcji garażowo – gospodarczej w formie samodzielnej bryły parterowej, o architekturze dostosowanej do budynku podstawowego,
 - o indywidualna, estetyczna forma architektoniczna,
 - o zalecenie stosowania naturalnych i tradycyjnych dla obszarów wiejskich materiałów
- zapewnienie pełnego uzbrojenia w infrastrukturę techniczną,
 - połączenie z komunikacją kołową zewnętrzną drogą wojewódzką Nr 863 - **01 KD – W (Z)** oraz droga gminna polna **KD – KX**

DZIAŁ IV INFRASTRUKTURA

ROZDZIAŁ 7 INFRASTRUKTURA KOMUNIKACYJNA

§ 9

1. Układ dróg i ulic w granicach opracowania planu:

Ustalenia ogólne:

Ustala się docelowy przebieg

1. droga wojewódzka Nr 863 - **01 KD – P (Z)** kl. techn. Z (zbiorcza) – szerokość pasa drogi w projektowanych liniach rozgraniczających – 20,0 m i szerokości jezdni 7,0 m,
2. droga polna **KD – KX** – szerokość w liniach rozgraniczających 3,0 m.

2. Ustalenia szczegółowe w zakresie dróg publicznych:

2.1. Droga wojewódzka, istniejąca:

- droga wojewódzka Nr 863 - **01KD – K (Z)** – kl. techn. Z (zbiorcza)

1. ustalenia parametrów kl. drogi

- a) szerokość pasa ruchu – 3,5 m,
- b) szerokość jezdni – 7,0 m,
- c) szerokość w liniach rozgraniczających – 20,0 m,

2. ustala się minimalną odległość linii zabudowy, mierzoną od krawędzi jezdni – 15,0 m;

2.2. Droga polna, istniejąca:

- droga polna **KD – KX**,

1. ustalenia parametrów

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 3,0 m,

ROZDZIAŁ 8 INFRASTRUKTURA TECHNICZA

§ 10

1. Ustala się, w zależności od potrzeb, wyposażenie /rozbudowę/ terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę /wodociąg/;
 - b) gromadzenia, odprowadzania ścieków i wód opadowych /kanalizacja/;
 - c) elektroenergetyczne;
 - d) gazowe;
 - e) telekomunikacyjne;przy zachowaniu pozostałych ustaleń zmiany planu i przepisów szczególnych.
2. Dopuszcza się wyposażenie terenu w inne urządzenia i sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń zmiany planu oraz interesów osób trzecich.
3. Dopuszcza się możliwość realizacji sieci infrastruktury technicznej w pasach terenu między linią rozgraniczającą drogi a linia zabudowy, przy zachowaniu przepisów szczególnych.

§ 11

1. Ustala się warunki obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę - w oparciu o wodociąg gminny, z zachowaniem przepisów szczególnych;
 - b) odprowadzanie wód opadowych na tereny zielone w obrębie działki, zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - c) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem do gminnej oczyszczalni ścieków, z zachowaniem przepisów szczególnych;
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną
 - wszystkie istniejące urządzenia energetyczne do zachowania i dalszej eksploatacji z możliwością remontu, modernizacji, rozbudowy w zależności od potrzeb;
 - lokalizacja obiektów w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych może odbywać się zgodnie z warunkami określonymi w PN/E-5100-1 tj. przy zachowaniu odpowiednich odległości. Strefa wolna od zabudowy wynosi:
 - o dla linii 15 kV pas 15,0 m (po 7,5 m od osi linii),
 - o dla linii 0,4 kV pas 10,0 m (po 5,0 m od osi linii).
 - e) gospodarowanie odpadami - odpady stałe gromadzone będą okresowo w pojemnikach na śmieci, kontenerach na terenie nieruchomości oraz wywożone na wysypisko śmieci;
 - f) telekomunikacja:
 - przy zmianie rzędnych wysokościowych terenu przy istniejącej infrastrukturze teletechnicznej należy zachować co najmniej 0,7 m głębokości przykrycia liczonej od poziomu nawierzchni do górnej powierzchni istniejącej sieci teletechnicznej;
 - w przypadku wystąpienia kolizji istniejącej sieci telekomunikacyjnej z miejscowym planem zagospodarowania Inwestor wystąpi do Pionu Sieci Obszar Eksploatacji w Lublinie o określenie warunków technicznych przebudowy lub zabezpieczenia kolidujących urządzeń teletechnicznych;
 - uwzględnić możliwość lokalizacji i budowy nowych urządzeń i sieci telekomunikacyjnej wraz z rezerwacją terenu pod powyższe media;

- g) gazownictwo – podłączenie do sieci gazowej dla celów komunalnych /grzewczych/ do gminnej instalacji gazu, /możliwość dostawy gazu poprzez rozbudowę gazociągu średniego ciśnienia o średnicy dn 110 mm/ z zachowaniem przepisów szczególnych, dla istniejących i projektowanych gazociągów średniego ciśnienia wyznacza się strefę kontrolowaną;
- h) zaopatrzenie w ciepło – z kotłowni własnych wbudowanych, bądź kotłowni zbiorowych,

DZIAŁ V USTALENIA KOŃCOWE

ROZDZIAŁ 9 USTALENIA KOŃCOWE

§ 12

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

- **30%** – dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami;

§ 13

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

§ 14

Na obszarze w zakresie objętym zmianą planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Potok Górny uchwalonego uchwałą Nr XIII/62/2003 Rady Gminy Potok Górny z dnia 04 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 31 poz.724 z dnia 02.03.2004r.).

§ 15

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Potok Górny.

§ 17

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

Przewodniczący Rady Gminy
Wiesław Brzozowski