

UCHWAŁA Nr XXXV/189/2009
Rady Gminy
Potok Górny
z dnia 08 grudnia 2009 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Potok Górny, obejmującego tereny działek Nr 107/1 i 118/1 położonych w m. Jasiennik Stary z przeznaczeniem pod usługi (handlu, gastronomii, rekreacji, kultury i innych nieuciążliwych) oraz mieszkalnictwa.

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 Jasiennik Stary.
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 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 kontynuację) 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. Ilekcioć 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 § 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 zieleni wysoką i niską w obrębie poszczególnych terenów oraz zieleni 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 zwieńczenie ściany atykowej;
 - 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

U/MN – teren usług / handlu, gastronomii, rekreacji, kultury i innych nieuciążliwych/ oraz mieszkalnictwa z towarzyszącymi im obiektami i urządzeniami,

Komunikacja drogowa – drogi publiczne:

KD – P /Z/2961 L – droga powiatowa zgodnie z obowiązującą numeracją,

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,
- 6) realizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

3 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 znajdującej się na terenie usług,
 - b) zieleni wysokiej nie objętej żadną ochroną, pojedynczych drzew, zieleni przydrożnej i łąkowej poprzez zakaz jej niszczenia, zbędnego wycinania itp. działań zgodnie z przepisami szczegółowymi.

ROZDZIAŁ 5 ZASADY OCHRONY WARTOŚCI KULTUROWYCH

§ 7

Teren objęty zmianą planu znajduje się w sąsiedztwie stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji konserwatorskiej. Istnieje prawdopodobieństwo odkrycia nowych zabytków i stanowisk archeologicznych podczas realizacji robót ziemnych w tym rejonie. Dlatego w przypadku natrafienia na obiekty ziemne, ruchome zabytki archeologiczne lub nawarstwienia kulturowe podczas ziemnych prac inwestycyjnych, należy wstrzymać realizację robót, zabezpieczyć znalezisko i powiadomić o odkryciu właściwego wkz. Kontynuacja robót będzie możliwa po wykonaniu badań ratowniczych pod nadzorem archeologicznym.

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 usługowej.

1.U/MN – zabudowa usługowa /handlu, gastronomii, rekreacji, kultury i innych nieuciążliwych/ oraz mieszkalnictwa - projektowana ,

- powierzchnia działki – 0,68 ha
- rodzaj działalności – usługi handlu, gastronomii, rekreacji, kultury i innych nieuciążliwych oraz mieszkalnictwa;
- ustala się:

- przeznaczenie podstawowe – teren usług publicznych i komercyjnych o charakterze ogólnodostępnym i o dostępności ograniczonej – usługi handlu, gastronomii, rekreacji, kultury i innych nieuciążliwych w zieleni urządzonej,
- przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz niezbędne obiekty zaplecza sanitarnego i gospodarczego jak również urządzenia małej architektury,
- do zabudowy przeznacza się do 70% działki, obowiązek zachowania co najmniej 30% pow. działki jako powierzchni biologicznie czynnej
- możliwość adaptacji istniejących budynków z ewentualną zmianą sposobu użytkowania, remontu, modernizacji, rozbudowy oraz rozbiórki
- obowiązek uporządkowania terenu oraz realizacji urządzeń do rekreacji, z zaleceniem preferowania nawierzchni trawiastych lub kortowych /boiska do gier i zabaw, ścieżki spacerowe, alejki, itp./,
- zalecenie przynajmniej częściowego wyгородzenia terenu;
- możliwość zastosowania ogrodzenia typu żywopłot;
- wysokość całkowita zabudowy (od poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu) do III kondygnacji tj. do 12,0 m z możliwością przeznaczenia ostatniej (trzeciej) kondygnacji na poddasze użytkowe – mieszkalne;
- możliwość zastosowania dachów stromych wielospadowych o kątach nachylenia połaci dachowych do – 45°,
- stworzyć w miarę możliwości warunki uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych,
- wymagana jest szczególna dbałość o formę architektoniczną obiektów oraz estetykę zagospodarowania otoczenia /wprowadzenie zieleni wysokiej i niskiej wielosezonowej – izolacyjnej ,
- możliwość lokalizowania parterowych obiektów towarzyszących, w tym na granicach działek, do wysokości całkowitej (od poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu) do 5,0 m, bez poddasza użytkowego
- obowiązek wykonania w obrębie działki niezbędnej ilości miejsc parkingowych,
- zapewnienie nowoprojektowanym obiektom pełnego uzbrojenia,
- połączenie z komunikacją kołową zewnętrzną drogą powiatową Nr 2961 L - **01 KD – P (Z)**,

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 powiatowa Nr 2961 L - **01 KD – P (Z)** kl. techn. (zbiorcza) – szerokość pasa drogi w istniejących liniach rozgraniczających – 12,0 m i szerokości jezdni 5,0 m,

2. Ustalenia szczegółowe w zakresie dróg publicznych:

2.1. Droga powiatowa, istniejąca:

- droga powiatowa Nr 2961 L - **01KD – P (Z)** – kl. techn. Z (zbiorcza)

1. ustalenia parametrów kl. drogi
 - a) szerokość pasa ruchu – 2,5 m,
 - b) szerokość jezdni – 5,0 m,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m,
2. ustala się minimalną odległość linii zabudowy, mierzoną od krawędzi jezdni – 20,0 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 /wodociągi/;
 - 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 procentową z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, służącą naliczeniu opłaty jednorazowej na rzecz gminy w momencie sprzedaży tej nieruchomości:

- **30%** – dla terenów przeznaczonych pod usługi oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

§ 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