



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 3 lutego 2012 r.

Poz. 737

UCHWAŁA NR IX/39/2011 RADY GMINY KAMIEŃ

z dnia 14 września 2011 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kamień w miejscowości Kamień

Na podstawie art.18, ust.2, pkt 5 i art. 40, ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20, ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 80 z 2003r., poz.717, z późn.zm.), uchwały Nr XXIV/124/2009 Rady Gminy Kamień z dnia 26 marca 2009 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kamień Rada Gminy Kamień uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy wstępne

§ 1.1. Stwierdza się zgodność ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kamień ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kamień.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kamień uchwalonego uchwałą XVIII/82/2004 Rady Gminy Kamień, z dnia 24 sierpnia 2004 r. (Dz. Urz. Województwa Lubelskiego Nr 194, poz. 2620 z dnia 8 listopada 2004r.) w miejscowości Kamień w granicach zgodnych z rysunkiem zmiany planu.

3. Zmiana planu składa się z następujących części:

- 1) ustaleń będących treścią niniejszej uchwały;
- 2) rysunku zmiany planu w skali 1:1000, będącego załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały w zakresie wynikającym z ustaleń zmiany planu;
- 3) rozstrzygnięcia Rady Gminy Kamień o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu stanowią załącznik nr 2 do niniejszej uchwały; rozstrzygnięcia Rady Gminy Kamień o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowią załącznik nr 3.

§ 2. Zmiana planu określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania (§6);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§7);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (§8);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (§9);
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (§10);

- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy (§14);
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych (§11);
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (§12);
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy (§14);
- 10) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (§13);
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów (§15);
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27. 03. 2003r. (§16).

§ 3. Ustaleniami zmiany planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego uchwałą (granica zmiany planu);
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie poszczególnych terenów określone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 4. 1. Umieszczone na rysunku planu elementy graficzne nie wymienione w §3 mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń zmiany planu miejscowego.

2. Oznaczenia graficzne nie wymienione w ust.1 tj. symbole i oznaczenia geodezyjne zawarte na mapie sytuacyjno – wysokościowej, na której wykonany został rysunek zmiany planu pełnią funkcje informacyjne lub orientacyjne.

§ 5. Ilekroć w zmianie planu jest mowa o:

- 1) **zmianie planu** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kamień uchwalonego uchwałą XVIII/82/2004 Rady Gminy Kamień, z dnia 24 sierpnia 2004r. i ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 194, poz.2620 8 listopada 2004r.;
- 2) **detalu urbanistycznym** – należy przez to rozumieć elementy służące rozwiązaniu styku przestrzeni otwartej i zamkniętej oraz wyposażenie terenów otwartych mające na celu nadanie jej cech indywidualnych np.: elementy związane z wypoczynkiem i zabawą – ławki, stoliki, huśtawki itd., oświetlenie terenu, mury oporowe, schody terenowe, rampy, donice, pergole, ogrodzenia, balustrady, kosze na śmiecie, elementy plastyczne takie jak rzeźby, fontanny itp. obiekty małej architektury;
- 3) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość liczbową wyrażoną wzorem $I = P_o / T$, gdzie P_o – oznacza sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzoną po zewnętrznym obrysie budynków, przy czym powierzchnię poddasza należy liczyć jako 100% dla pomieszczeń o wysokości min. 2,20 m, 50% dla wysokości od 1,40m do 2,20m. Części pomieszczeń o wysokości poniżej 1,40m nie wlicza się do powierzchni. T – oznacza powierzchnię terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i przeznaczonego pod zabudowę;
- 4) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **modernizacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego. Wyrażenie <modernizacja> mieści się w zakresie pojęciowym <remontu>, <przebudowy> lub <rozbudowy>;

- 6) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą plan zakazuje sytuowania zabudowy; dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy jedynie przez takie elementy budynku jak: okapy, gzymsy, balkony i wykusze;
- 7) **obiekcie kubaturowym** – należy przez to rozumieć obiekt posiadający pojemność mierzoną w metrach sześciennych. Nie stanowią obiektów kubaturowych budowle i urządzenia nie obudowane ścianami. Z zakazu lokalizacji obiektów kubaturowych wyłączone są budowle i urządzenia niezbędne dla lokalizacji inwestycji celu publicznego (w tym inwestycje z zakresu łączności publicznej);
- 8) **połaciach głównych** – należy przez to rozumieć połączenie dachu przekrywające tę część budynku, która jest jego częścią zasadniczą, nadającą mu główny wyraz i charakter architektoniczny – jako bryły. Nie zalicza się do połaci głównych przekryć drobniejszych elementów bryły budynku jak przejść, ganków, lukarn, naczółków, dominant, wykuszy itp.;
- 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć dominujące (zajmujące powyżej 50% powierzchni) przeznaczenie terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi;
- 11) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które je uzupełniają lub wzbogacają;
- 12) **szyldach** – należy przez to rozumieć niewielkie, naścienne lub usytuowane prostopadle do ściany nośniki reklamowe, informujące o firmie lub/i rodzaju usługi znajdującej się w danym miejscu, zlokalizowane w rejonie wejścia do obiektu, w którym dana usługa jest zlokalizowana;
- 13) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonej w planie funkcji podstawowej, oznaczony odpowiednimi symbolami użytkowania;
- 14) **terenach usług** – należy przez to rozumieć tereny lokalizacji obiektów i urządzeń służących zaspokajaniu potrzeb ludności, lecz nie wytwarzające bezpośrednio dóbr materialnych. Do terenów usług zalicza się także tereny rzemiosła, stanowiącego bardziej czynnik obsługi ludności aniżeli produkcji (tzw. usługi dla ludności);
- 15) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć emisję substancji, czy energii, takich jak: hałas, wibracje, pole elektromagnetyczne, przekraczających wartości określone w przepisach odrębnych;
- 16) **usługach nieuciążliwych dla otoczenia, rzemiośle nieuciążliwym** – należy przez to rozumieć inwestycje, dla których określenie braku, bądź ograniczenia do granic działki uciążliwości dla otoczenia następuje każdorazowo indywidualnie. Dla inwestycji wymienionych w rozporządzeniu właściwego ministra w sprawie określenia rodzajów inwestycji szkodliwych dla środowiska ma to miejsce w wyniku sporządzenia raportu, który stwierdza istnienie, brak, ew. wielkość obszaru oddziaływania oraz inwestycje, których uciążliwość może polegać na np. nasilonym ruchu pojazdów samochodowych dostawczych i ciężarowych (niepożądanym z punktu widzenia mieszkańców okolicy), nocnych godzinach pracy lub np. dużymi powierzchniami otwartych składowisk materiałów;
- 17) **zakazie zabudowy** – należy przez to rozumieć zakaz sytuowania obiektów budowlanych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

Rozdział 2.

USTALENIA OGÓLNE – DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU

§ 6. 1. Zmiana planu ustala przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Na obszarze objętym zmianą planu wyróżnia się:

- 1) **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) **ZŁ** - tereny zieleni łąkowej;
- 3) **U** - tereny usług;
- 4) **MNU** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 5) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) **KDL/G** - tereny dróg publicznych: drogi lokalne / gminne;

- 7) **KDD/G** - tereny dróg publicznych: drogi dojazdowe / gminne;
- 8) **KDX** - tereny ciągów pieszo – jezdnych;
- 9) **KDS** - tereny obsługi komunikacji samochodowej (mijanki).

2. Dla terenów, o których mowa w §6 ust 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie uzupełniające oraz warunki jego dopuszczenia.

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem:

- 1) nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do lokalnej tradycji;
- 2) formy architektoniczne budynków należy kształtować w sposób harmonijny, z dbałością o wyraz przestrzenny całości obiektu oraz w nawiązaniu do wartościowych obiektów otoczenia;
- 3) ograniczenie intensywności i gabarytów zabudowy w celu ochrony walorów krajobrazowych obszaru.

2. Ustala się zakaz lokalizowania nośników reklamowych na drzewach i detalach urbanistycznych.

§ 8. 1. Teren zmiany planu znajduje się w obszarze objętym programem kształtowania „zielonych pierścieni” (Green Belt) wokół miasta Chełm tzn. w strefie czynnej ochrony fizjonomii krajobrazu.

2. Teren objęty zmianą planu znajduje się w obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 „Chełm – Zamość”. Na terenie opracowania obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizowania składowisk odpadów, wylewisk; stacji dystrybucji paliw płynnych nie zabezpieczonych przed przenikaniem do podłoża substancji szkodliwych dla środowiska;
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu lub do wód powierzchniowych;
- 3) zakaz lokalizowania nowych ferm z bezściółkową hodowlą zwierząt;
- 4) zakaz lokalizowania magazynów substancji toksycznych, dużych magazynów paliw płynnych o zasięgu regionalnym;
- 5) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów mogących pogorszyć jakość wód podziemnych;
- 6) nakaz objęcia kanalizacją ściekową wszystkich zwodociągowanych wsi;
- 7) nakaz ustanowienia i właściwego zagospodarowania stref ochronnych wokół wszystkich ujęć wód podziemnych na terenie zbiornika;
- 8) nakaz likwidacji istniejących źródeł zagrożeń wód podziemnych;
- 9) nakaz objęcia ferm hodowlanych obowiązkiem uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej wraz z nakazem wyeliminowania punktowego wylewania gnojowicy. Dopuszczalne jest nawożenie gnojowicą, ale wykonywane zgodnie z wymogami agrotechniki w oparciu o pozwolenie wodno – prawne;
- 10) nakaz stałego podnoszenia jakości wód powierzchniowych.

3. Zakazuje się lokalizacji inwestycji uciążliwych dla środowiska (nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej).

4. Eksploatacja urządzeń i obiektów nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.

5. Nakazuje się ochronę gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych poprzez:

- 1) zwiększenie naturalnej retencyjności terenów;
- 2) likwidację ognisk zanieczyszczeń wód podziemnych i powierzchniowych (dzikich wysypisk);
- 3) objęcie obszaru opracowania zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków sanitarnych;
- 4) składowanie odpadów stałych w pojemnikach usytuowanych na utwardzonych placach, przystosowanych do gromadzenia odpadów przy zastosowaniu zbiórki selektywnej;

- 5) ustala się zakaz wysypywania, zakopywania, wylewania i składowania wszelkich odpadów i nieczystości (poza miejscami selektywnej zbiórki odpadów, określonymi w pkt 4);
- 6) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

6. Nakazuje się ochronę powietrza poprzez:

- 1) zaopatrzenie obszarów zabudowy w energię ciepłą poprzez wykorzystanie scentralizowanego systemu ciepłowniczego lub ze źródła indywidualnego, preferując paliwa niskoemisyjne;
- 2) stosowanie zieleni izolacyjnej przy ciągach komunikacyjnych – zalecane są gatunki odporne na emisję spalin samochodowych oraz gatunki o największych zdolnościach tłumienia hałasu takie jak: klon, jawor, grab pospolity, lipa drobnolistna i buk pospolity.

7. Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem dla zabudowy istniejącej i zapewnienia właściwego standardu akustycznego dla nowopowstającej zabudowy poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnych z przepisami Prawa ochrony środowiska, dla poszczególnych terenów:

- 1) **MN** : jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) **U, MNU** : jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;
- 3) **ZŁ, WS** – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe.

8. Nakazuje się kształtowanie, wprowadzanie nowej zabudowy z uwzględnieniem istniejącej zieleni. Wycinanie drzewostanu powinno mieć charakter marginalny i sprowadzać się do egzemplarzy najmniej wartościowych (młodych, chorych, uszkodzonych itp.).

9. Ustala się nakaz dostosowania usytuowania detali urbanistycznych do wymagań ochrony pojedynczych egzemplarzy oraz skupisk drzew.

10. Ustala się zakaz utwardzania i innego rodzaju ograniczania przepuszczalności gleb, a także prowadzenia robót ziemnych nie związanych z pielęgnacją w promieniu co najmniej 1,0 m od pni pojedynczych drzew i ich skupisk (z wyłączeniem drzew usytuowanych wzdłuż ciągów komunikacyjnych).

§ 9. 1. Ochroną archeologiczną obejmuje się następujące stanowiska (AZP 81-91):

- 1) Kamień (nr 34) – ślad osadnictwa;
- 2) Kamień (nr 35) – ślad osadnictwa.

2. Wyznacza się strefy ochrony archeologicznej dla zabytków archeologicznych - stanowisk wymienionych w ust.1, w granicach ich zasięgu określonego graficznie na rysunku zmiany planu.

3. W obrębie stref ochrony archeologicznej wszelka działalność inwestycyjna, związana z prowadzeniem prac ziemnych (kubaturowa, liniowa, drogowa, pozyskiwania surowców mineralnych) oraz zmian w użytkowaniu gruntu, wymaga uzgodnienia z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – przed zgłoszeniem lub uzyskaniem pozwolenia na budowę – w celu uzyskania wytycznych konserwatorskich dla przedmiotowych inwestycji.

4. W obrębie stref ochrony archeologicznej prace ziemne towarzyszące uzgodnionym (jak w ust.3) inwestycjom, muszą być poprzedzone badaniami archeologicznymi, po uprzednim uzyskaniu pozwolenia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

5. W wypadku odkrycia zabytków archeologicznych wewnątrz, a także poza strefami ochrony archeologicznej obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

§ 10. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych **KDL/G, KDD/G, KDX, KDS** :

- 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę oraz bezpieczeństwo użytkowników;
- 2) nakazuje się oświetlenie terenów przestrzeni publicznych;
- 3) zakazuje się ograniczania dostępu do przestrzeni publicznych;
- 4) zakazuje się lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych, nie związanych z obsługą dróg;

- 5) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych;
- 6) nakazuje się oświetlenie terenów przestrzeni publicznych;
- 7) oświetlenie należy zaprojektować w ujednoliconym stylu;
- 8) realizacja jednorodnych w formie nawierzchni, z wyróżnieniem rysunku nawierzchni przeznaczonych do ruchu pieszego;
- 9) ustala się sukcesywną likwidację barier architektonicznych utrudniającym osobom niepełnosprawnym, w tym niewidomym dostęp do przestrzeni publicznych;
- 10) przy przejściach dla pieszych przez jezdnię należy zastosować różnicę faktury nawierzchni wyczuwalną dotykiem łaski przez osoby niewidzące; oraz obniżone krawężniki umożliwiające przejazd wózkiem.

§ 11. Na terenie objętym opracowaniem nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych oraz tereny górnicze.

§ 12. 1. Nowowydzielane działki budowlane muszą mieć zapewnioną obsługę komunikacyjną poprzez dostęp do drogi publicznej.

2. Nowowydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do sieci infrastruktury technicznej.

3. Ze względu na zróżnicowanie wymaganej minimalnej powierzchni w zależności od funkcji i położenia działek w terenie – parametry te określono dla każdego terenu odrębnie (Rozdział 3. Ustalenia realizacyjne dla poszczególnych terenów).

4. Dopuszcza się korygujące podziały działek.

5. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: $60^{\circ} \div 90^{\circ}$.

§ 13. 1. Obsługa komunikacyjna obszaru objętego zmianą planu zapewniona jest poprzez drogi publiczne kategorii **KDL** – drogi lokalne, **KDD** – drogi dojazdowe, **KDX** – ciągi pieszo-jezdne, oraz drogi położone poza obszarem opracowania (zgodnie z rysunkiem zmiany planu).

2. Dla dróg zmiana planu ustala następujące parametry:

- 1) **1KDL/G** - droga lokalna / gminna, szerokość w liniach rozgraniczających: min. 12m;
- 2) **1KDD/G** – droga dojazdowa / gminna:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: min. 12m;
 - b) ustala się realizację drogi oznaczonej symbolem 1KDD/G po wykonaniu niezbędnej przebudowy istniejącej linii SN 15 KV, umożliwiającej usunięcie kolizji projektowanej drogi z istniejącymi słupami linii SN (oznaczonymi na rysunku planu symbolami S1 i S2).
- 3) **2KDD/G, 3KDD/G** – drogi dojazdowe / gminne, szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem zmiany planu: min. 10m;
- 4) **1KDX** – ciąg pieszo-jezdny, szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem zmiany planu: min. 8m;
- 5) **1KDS i 2KDS** – tereny obsługi komunikacji samochodowej (mijanki) – zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

3. Nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych w granicach wyznaczonych terenów w ilości odpowiadającej zakładanemu programowi użytkowemu przy zastosowaniu minimalnych wskaźników:

- 1) budownictwo mieszkaniowe – 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny;
- 2) usługi - 1 miejsce na 25m² pow. usług + 1 miejsce parkingowe na 3 zatrudnionych.

4. Realizacja sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, na warunkach określonych przez zarządcę drogi lub na innych terenach w sposób nie kolidujący z ustaleniami planu.

5. Nowe sieci drogowe należy realizować etapowo – w dostosowaniu do występujących potrzeb (głównie w dopasowaniu do kolejności realizacji zabudowy).

6. **Zaopatrzenie w wodę:**

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z systemu wodociągowego zasilanego z istniejącego ujęcia wód podziemnych;
- 2) przewiduje się rozbudowę sieci rozdzielczej istniejących wodociągów;
- 3) utrzymuje się istniejące sieci wodociągowe w powiązaniu z projektowanymi odcinkami sieci, z podłączeniem do głównego wodociągu;
- 4) studnie nie eksploatowane należy zlikwidować;
- 5) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych należy zapewnić z hydrantów zlokalizowanych w pasach drogowych lub na innych terenach publicznie dostępnych w sposób nie kolidujący z ustaleniami planu;
- 6) maksymalna odległość hydrantu od obiektu usługowego nie może przekraczać 70m.

7. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków sanitarnych :

- 1) ustala się budowę sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) zakazuje się odprowadzania ścieków do gruntu;
- 3) zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

8. Elektroenergetyka :

- 1) dopuszcza się utrzymanie istniejących urządzeń elektroenergetycznych do czasu ich przebudowy lub modernizacji, przy zachowaniu wymaganych normami PN-E-05100-1, PN-76/E-05125 odległości od planowanej zabudowy;
- 2) pod istniejącymi liniami napowietrznymi średniego napięcia w pasie o szerokości 10,0 m (po 5,0 m od osi linii) zakazuje się nasadzania zieleni wysokiej i średniej. W pozostawionym pasie dopuszcza się możliwość utrzymywania zieleni niskiej oraz drzew nie przekraczających 2 m wysokości, a wokół słupów należy pozostawić powierzchnię bez nasadzeń w odległości co najmniej 4 m od słupa;
- 3) dopuszcza się realizację nie wskazanych na rysunku planu stacji transformatorowych na terenie, na którym wystąpiły zwiększone potrzeby – na etapie projektu budowlanego;
- 4) dopuszcza się zmiany przebiegu sieci elektroenergetycznych na etapie projektu budowlanego;
- 5) przewiduje się realizację napowietrznej i kablowej sieci średniego napięcia zasilającej planowane stacje transformatorowe;
- 6) przewiduje się realizację napowietrznej i kablowej sieci niskiego napięcia, zasilającej projektowaną zabudowę;
- 7) oświetlenie uliczne oraz terenów zieleni urządzonej z sieci zasilanej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych;
- 8) istniejące sieci elektroenergetyczne przeznacza się do zachowania i dalszej eksploatacji z możliwością modernizacji, rozbudowy, przebudowy według potrzeb zarządcy sieci;
- 9) dopuszcza się etapowe skablowanie istniejących sieci elektroenergetycznych;
- 10) do czasu przebudowy lub skablowania istniejących linii napowietrznych SN ustala się strefę wolną od zabudowy o szerokości 15,0m (po 7,5m od osi linii);
- 11) ustala się realizację drogi oznaczonej symbolem 1KDD/G po wykonaniu niezbędnej przebudowy istniejącej linii SN 15 KV, umożliwiającej usunięcie kolizji projektowanej drogi z istniejącymi słupami linii SN (oznaczonymi na rysunku planu symbolami S1 i S2).

9. Telekomunikacja:

- 1) w obszarze zmiany planu umożliwia się lokalizację niezbędnej do świadczenia usług telekomunikacyjnych infrastruktury technicznej, która może obejmować sieci bezprzewodowe z urządzeniami radiowego systemu dostępowego oraz sieci przewodowe z elementami składowymi jak: szafki dostępowe wolnostojące itp.;

- 2) przy zmianie rzędnych wysokościowych terenu przy istniejącej infrastrukturze teletechnicznej należy zachować co najmniej 0,7m głębokości przykrycia liczonej od poziomu nawierzchni do górnej powierzchni istniejącej sieci teletechnicznej;
- 3) budowę sieci telekomunikacyjnej należy realizować w oparciu o warunki techniczne wydane przez dysponenta sieci.

10. **Zaopatrzenie w ciepło:** Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła preferując paliwa niskoemisyjne (gaz, olej opałowy, biomasa). Dopuszcza się realizację grupowych i systemowych sieci ciepłowniczych.

11. **Gospodarka odpadami:**

- 1) przewiduje się selektywną zbiórkę odpadów komunalnych;
- 2) potrzeby terenowe dla selektywnego gromadzenia odpadów należy przewidzieć w projektach realizacyjnych;
- 3) zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustaleniami Planu Gospodarki Odpadami dla Gminy Kamień, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Kamień oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. **Inne ustalenia:** Dopuszcza się remonty i rozbudowy infrastruktury technicznej poza pasem drogowym, w sposób nie kolidujący z ustaleniami planu.

Rozdział 3.

USTALENIA REALIZACYJNE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: **teren wód powierzchniowych śródlądowych – staw** (istniejący);
- 2) zbiornik retencyjny objęty zakazem hodowli i połowu ryb, w tym wędkowania;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych, w tym tymczasowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń hydrotechnicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się obowiązek zapewnienia dostępu do terenu stawu poprzez pas techniczny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakazuje się lokalizacji reklam.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: **teren wód powierzchniowych śródlądowych - rów melioracyjny** (istniejący);
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych, w tym tymczasowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń hydrotechnicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia dostępu do rowu melioracyjnego poprzez pas techniczny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się działanie rowu melioracyjnego poprzez stosowanie pogłębionego korytowania oraz poprawę przepustowości wód poprzez systematyczne koszenie trawy na skarpach;
- 6) ustala się obowiązek stałej kontroli drożności systemu;
- 7) zakazuje się lokalizacji reklam.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZŁ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: **teren zieleni łąkowej (istniejące)**;
- 2) dopuszcza się lokalizację stawów i zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się lokalizowania zabudowy, w tym obiektów tymczasowych;
- 4) zakazuje się lokalizowania reklam.

4. Dla terenów usług oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: **tereny usług** :

- a) zakazuje się lokalizacji mieszkań, z wyjątkiem mieszkania dla właściciela lub osoby zarządzającej nieruchomością,
- b) zakazuje się lokalizacji funkcji produkcyjnych i magazynowo – składowych,
- c) dopuszcza się lokalizację usług administracji, zdrowia, handlu, gastronomii, rzemiosła oraz innych, służących zaspokajaniu potrzeb ludności,
- d) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych wielkopowierzchniowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
- e) ustala się, że uciążliwość wszelkich obiektów musi zamykać się w granicy własnej działki (nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej);

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych w granicach wyznaczonych terenów w ilości minimum:
 - 1 miejsce parkingowe na 25m² powierzchni usług,
 - 1 miejsce parkingowe na 3 zatrudnionych,
- b) nową zabudowę należy realizować w nawiązaniu do lokalnej tradycji oraz w harmonii z istniejącym otoczeniem,
- c) dopuszcza się modernizację i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej;

3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- a) nakazuje się nasadzenie zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych,
- b) wprowadza się zakaz umieszczania reklam i szyldów na powierzchni elewacji powyżej pierwszej kondygnacji,
- c) dopuszcza się lokalizację wolnostojących tablic i słupów reklamowych w miejscach nie zagrażających bezpieczeństwu ruchu komunikacyjnego (kołowego i pieszego) i pod warunkiem, że nie będą przesłaniały otworów okiennych,
- d) nakazuje się zachowanie dbałości o utrzymanie form regionalnych, w tym: charakterystycznych podziałów, proporcji, gabarytów oraz układów kompozycyjnych,
- e) nakazuje się zachowanie dbałości o utrzymanie charakterystycznego dla regionu detalu architektonicznego, w tym: zwieńczenia otworów okiennych i drzwiowych, ozdobne wykończenia narożników itp.;

4) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku zmiany planu:
 - min. 5 m od linii rozgraniczającej terenu KDZ/P (poza granicą opracowania) dla terenów 1U, 2U,
 - min. 5,5 m od linii rozgraniczającej terenu 3KDD/G dla terenu 2U,
 - min. 6 m od linii rozgraniczającej terenu 1KDD/G dla terenów 1U, 2U,
 - min. 9 m od linii rozgraniczającej terenu KDZ/P (poza granicą opracowania) dla terenu 3U,
- b) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek: 1000m²,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie: 0,5,
- d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni działki,
- e) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- f) wysokość obiektów garażowo – gospodarczych do jednej kondygnacji nadziemnej,
- g) dachy strome, dwu lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci głównych od 60% do 100%,

- h) zakazuje się rozwiązania więźby polegającego na zastosowaniu różnego (asymetrycznego) stopnia nachylenia połączy głównych,
 - i) nie dopuszcza się lokalizacji budynków w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy;
- 5) realizacja zabudowy zawierającej pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi w strefach linii średniego napięcia będzie możliwa po wykonaniu skablowania linii.

5. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami **1MNU, 2MNU, 3MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami:**
- a) dopuszcza się lokalizację usług handlu, gastronomii, rzemiosła oraz innych, służących zaspokajaniu potrzeb ludności z wykluczeniem obiektów handlowych wielkopowierzchniowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację wolnostojących obiektów usługowych,
 - c) dopuszcza się lokalizację zabudowy jednorodzinnej z usługami wbudowanymi, o powierzchni do 50% pow. całkowitej budynku,
 - d) zakazuje się lokalizacji usług uciążliwymi wykraczających poza obszar nieruchomości (nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej),
 - e) zakazuje się lokalizacji funkcji związanych z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, których funkcjonowanie stwarza uciążliwość w zakresie hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia wody, powietrza, powierzchni ziemi, gleby, zapachu,
 - f) zakazuje się lokalizacji funkcji przemysłowych i przemysłowo - składowych (bazy, składy, magazyny, szroty);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych w granicach wyznaczonych terenów w ilości minimum:
 - 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - 1 miejsce parkingowe na 25m² powierzchni usług,
 - 1 miejsce parkingowe na 3 zatrudnionych,
 - b) nową zabudowę należy realizować w nawiązaniu do lokalnej tradycji oraz w harmonii z istniejącym otoczeniem,
 - c) dopuszcza się modernizację i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) nakazuje się nasadzenie zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych,
 - b) wprowadza się zakaz umieszczania reklam i szyldów na powierzchni elewacji powyżej pierwszej kondygnacji,
 - c) wprowadza się zakaz przesłaniania otworów okiennych reklamami i szyldami,
 - d) dopuszcza się lokalizację wolnostojących tablic i słupów reklamowych w miejscach nie zagrażających bezpieczeństwu ruchu komunikacyjnego (kołowego i pieszego) i pod warunkiem, że nie będą przesłaniały otworów okiennych,
 - e) dopuszcza się lokalizację szyldów,
 - f) nakazuje się zachowanie dbałości o utrzymanie form regionalnych, w tym: charakterystycznych podziałów, proporcji, gabarytów oraz układów kompozycyjnych,
 - g) nakazuje się zachowanie dbałości o utrzymanie charakterystycznego dla regionu detalu architektonicznego, w tym: zwieńczenia otworów okiennych i drzwiowych, ozdobne wykończenia narożników itp.;
- 4) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku zmiany planu:

- min. 5,5 m od linii rozgraniczającej terenu 3KDD/G dla terenów 2MNU; 3MNU,
 - min. 6 m od linii rozgraniczającej terenu 1KDD/G dla terenów 1MNU, 2MNU,
 - min. 7 m od linii rozgraniczającej terenu KDZ/P (poza granicą opracowania) dla terenu 3MNU,
- b) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek: 560m².
- c) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie: 0,4,
- d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki,
- e) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- f) wysokość obiektów garażowo – gospodarczych do jednej kondygnacji nadziemnej,
- g) dachy strome, dwu lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci głównych od 30° do 45°, lub od 60% do 100%,
- h) zakazuje się rozwiązania więźby polegającego na zastosowaniu różnego (asymetrycznego) stopnia nachylenia połaci głównych,
- i) nie dopuszcza się lokalizacji budynków w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy,
- j) na działkach większych niż 1500 m² dopuszcza się realizację drugiego domu mieszkalnego – pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej;
- 5) realizacja zabudowy zawierającej pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi w strefach linii średniego napięcia będzie możliwa po wykonaniu skablowania linii.

6. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN** ustala się:

1) Przeznaczenie terenów: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:**

- a) dopuszcza się wprowadzenie funkcji towarzyszących: usług handlu, rzemiosła, działalności biurowej itp. zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) zakazuje się lokalizacji usług uciążliwością wykraczających poza obszar nieruchomości,
- c) zakazuje się lokalizacji funkcji związanych z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, których funkcjonowanie stwarza uciążliwości w zakresie hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia wody, powietrza, powierzchni ziemi, gleby, zapachu,
- d) zakazuje się lokalizacji funkcji przemysłowych i przemysłowo - składowych (bazy, składy, magazyny, szroty);

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) realizacja funkcji usługowych w parterach budynków,
- b) dopuszcza się remonty, rozbudowy, nadbudowy i modernizacje istniejącej zabudowy,
- c) ustala się modernizację i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej,
- d) nową zabudowę należy realizować w nawiązaniu do lokalnej tradycji oraz w harmonii z istniejącym otoczeniem,
- e) należy zapewnić miejsca garażowe lub parkingowe dla mieszkańców w ilości min.:
 - 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - 1 miejsce parkingowe na 25m² powierzchni usług,
 - 1 miejsce parkingowe na 3 zatrudnionych;

3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- a) nakazuje się nasadzenie zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych,
- b) zakazuje się lokalizacji billboardów i tablic reklamowych naściennych i wolnostojących,
- c) dopuszcza się lokalizację szyldów,

- d) nakazuje się zachowanie dbałości o utrzymanie form regionalnych, w tym: charakterystycznych podziałów, proporcji, gabarytów oraz układów kompozycyjnych,
- e) nakazuje się zachowanie dbałości o utrzymanie charakterystycznego dla regionu detalu architektonicznego, w tym: zwieńczenia otworów okiennych i drzwiowych, ozdobne wykończenia narożników itp.;
- 4) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku zmiany planu:
- min. 5 m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL/G dla terenów 1MN, 2MN, 4MN,
 - min. 5,5 m od linii rozgraniczającej terenu 2KDD/G dla terenu 3MN, 4MN,
 - min. 5,5 m od linii rozgraniczającej terenu 3KDD/G dla terenów 1MN, 2MN (do strefy linii SN),
 - min. 6 m od linii rozgraniczającej terenu 1KDD/G dla terenów 2MN, 3MN,
 - min. 7,0 m od linii rozgraniczającej terenu 3KDD/G dla terenu 2MN (od strefy linii SN),
 - min. 7,5 m od linii rozgraniczającej terenu 1KDS, 2KDS dla terenu 1MN,
 - min 10 m od linii krawędzi jezdni poza granicą opracowania,
- b) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek: 560 m²,
- c) minimalna szerokość nowowydzielanych działek 16 m,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy max 0,3,
- e) powierzchnia biologicznie czynna min. 30%,
- f) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- g) wysokość obiektów garażowo – gospodarczych do jednej kondygnacji nadziemnej;
- h) dachy strome, dwu lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci głównych od 30° do 45°, lub od 60% do 100%,
- i) zakazuje się rozwiązania więźby polegającego na zastosowaniu różnego (asymetrycznego) stopnia nachylenia połaci głównych,
- j) na działkach o szerokości 16 m oraz węższych niż 16 m dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy – pod warunkiem zachowania przepisów przeciwpożarowych,
- k) na działkach o powierzchni 1500m² oraz większych niż 1500 m² dopuszcza się realizację drugiego domu mieszkalnego – pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej;
- 5) realizacja zabudowy zawierającej pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi w strefach linii średniego napięcia będzie możliwa po wykonaniu skablowania linii.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE I PRZEJŚCIOWE

§ 15. Tereny dla których zmiana planu przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu ich zagospodarowania zgodnie ze zmianą planu użytkowane w sposób dotychczasowy. Na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w zmianie planu.

§ 16. Ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu:

- 1) dla terenów usług 30%;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami 30%;
- 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 25%;
- 4) dla pozostałych terenów 0,1%.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kamień.

§ 18. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Kamień. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodnicząca Rady
Gminy

Dorota Prus

Zalacznik Nr 2
do Uchwały Nr IX/39/2011

z dnia 14 wrzesnia 2011 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kamien.

Rady Gminy Kamien z dnia 14 wrzesnia 2011 r. w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wylozonego do publicznego wgladu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kamien w dniach do: 12 stycznia 2011 r. (I wylozenie), 27 czerwca 2011 r. (II wylozenie).

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kamien do wgladu publicznego byl wykladany dwukrotnie:

1. I wylozenie - w okresie od 30 listopada do 28 grudnia 2010 r.
2. II wylozenie - w okresie od 11 maja do 10 czerwca 2011 r.

W wyznaczonych terminach wnoszenia uwag wplynela 1 uwaga po I wylozeniu oraz brak uwag po II wylozeniu.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorzadzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz.159 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717 z późn. zm.) Rada Gminy Kamien postanawia nie uwzglednic uwagi zlozonej w dniu 7 stycznia 2010 r. przez Pana Mariusza Bobrowskiego zam. w Kamieniu.

Tresc uwagi

Mariusz Bobrowski zam. w Kamieniu, sprzeciwia sie budowie drogi oznaczonej symbolem 3KDD/G (gminna droga dojazdowa) poniewaz:

- podzieli ona grunty orne na dwie czesci odbierajac tym samym znaczacy procent powierzchni rolnej i zmniejszy areal upraw;
- skutkiem budowy drogi bedzie dodatkowy halas oraz zanieczyszczenia majace niekorzystny wplyw na uprawiane w poblizu rosliny, a tym samym na zdrowie ludzi i zwierzat;
- jedynym zrodlem utrzymania rodziny sa dochody z rolnictwa a budowa drogi spowoduje ich zmniejszenie;
- wybudowanie drogi 3KDD/G stanowi dobitny przyklad zupełnie nieprzemyslanej polityki budowania dróg na kazdym wolnym skrawku ziemi i postepujacego chaosu w strukturze

Rozstrzygnięcie

Uwagi nie uwzgledniono

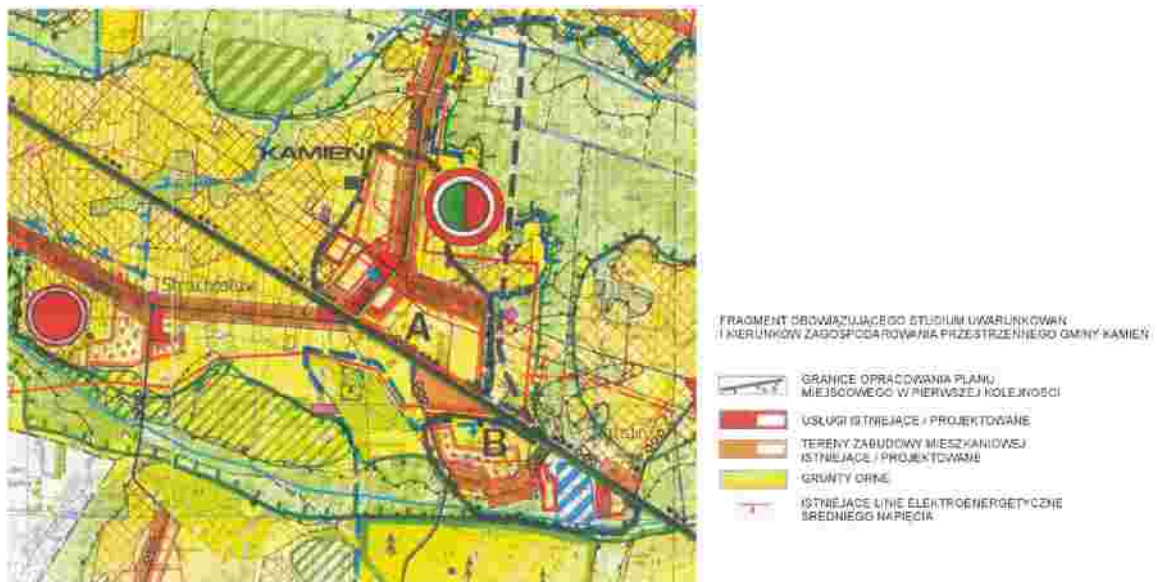
Uzasadnienie

Podstawowym dokumentem w oparciu o który realizuje sie polityke przestrzenna gminy jest Studium uwarunkowan i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W dokumencie tym okreslone sa lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego oraz kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy, czyli w przeznaczeniu terenów.

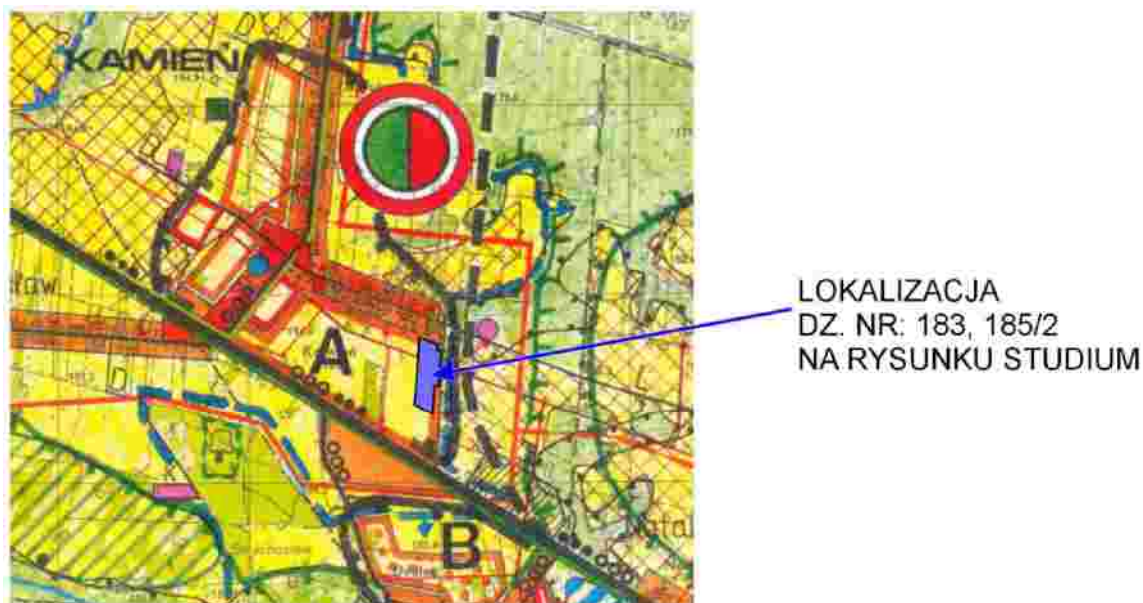
Ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (patrz: art. 9 i 10 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; Dz.U.2003.80.717 z późn.zm.).

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kamien uchwalone zostało Uchwała Nr II/4/2002 z dnia 6 grudnia 2002 r. Rady Gminy Kamien, ze zmianą uchwaloną Uchwała Nr XXXVII/193/2010 z dnia 23 czerwca 2010 r.

W Studium wymienione w uwadze działki nr: 183 i 185/2 położone są na terenie Osrodka Gminnego Kamien. Kamien, jako osrodek gminny stanowi najważniejszy, główny element struktury funkcjonalno – przestrzennej. Zgodnie z ustaleniami Studium - Kamien, jako osrodek gminy ma być rozbudowywany i zmodernizowany. W tekście Studium uwarunkowań i kierunków Gminy Kamien, rozdz. 2 – „Rozwój przestrzenny gminy – zasady kształtowania jej struktury funkcjonalno – przestrzennej” podano cyt.: „Na nowych rozwojowych terenach zakłada się możliwość lokalizacji większych obiektów handlowo – usługowych wymagających obsługi parkingowej, lokalizacje budownictwa mieszkaniowego oraz obiektów o funkcji turystycznej. Centrum gminy powinno uzyskać nową, atrakcyjną formę zarówno dla mieszkańców, jak i przyjezdnych, korzystających z usług turystyki i agroturystyki.” (tekst Studium str. 122).



Rys.1. Fragment obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kamien – Osrodek Gminny

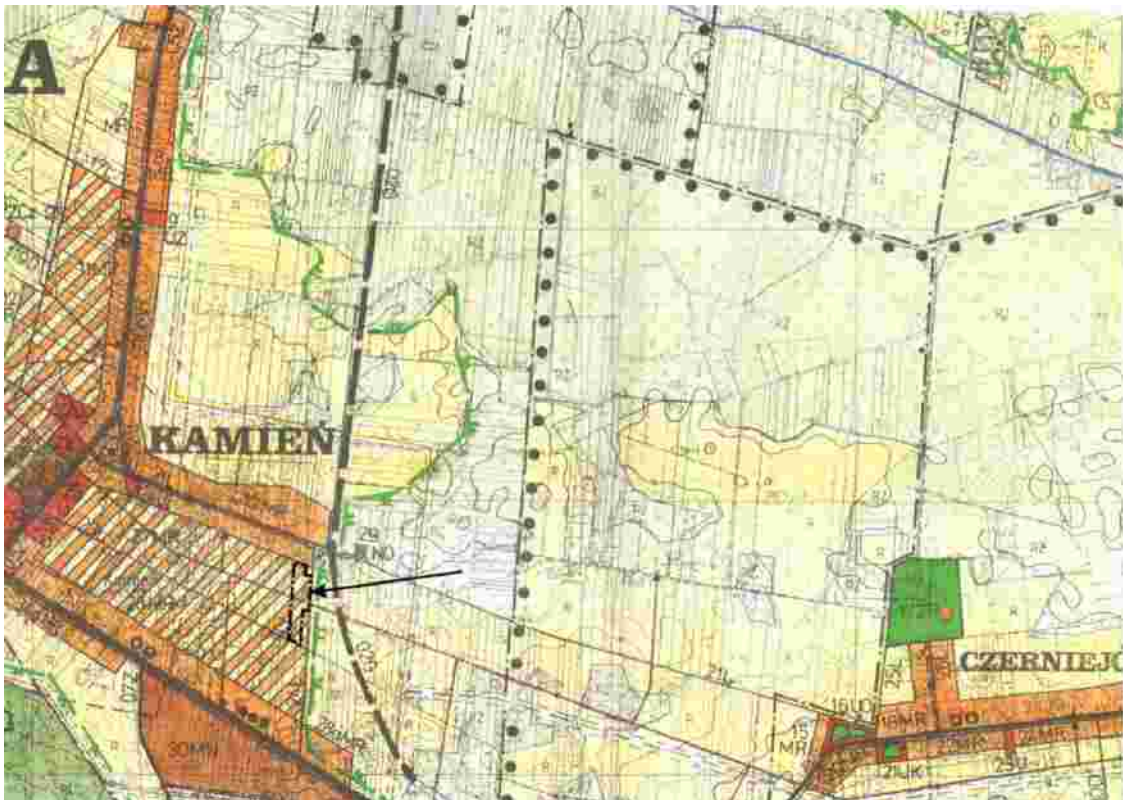


Rys.2. Fragment obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kamien – lokalizacja działek będących przedmiotem uwagi (oznaczenie kolorem niebieskim).

W Studium (patrz: rys.2) działki nr: 183, 185/2 znajdują się na terenach projektowanej zabudowy mieszkaniowej, w obszarze oznaczonym symbolem A tj. w granicach opracowania planu miejscowego w pierwszej kolejności, zatem podporządkowywanie rozwiązań projektowych utrzymania funkcji upraw rolnych na przedmiotowym terenie jest sprzeczne ze Studium.

II. Gmina Kamien posiada obowiązujący Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla całej gminy, opracowany w skali 1:10.000, uchwalony Uchwała Nr XVIII/82/04 Rady Gminy Kamien z dnia 24 sierpnia 2004 r. W obowiązującym planie teren działek nr: 183, 185/2 przeznaczony jest pod tzw. rezerwe terenu dla potrzeb zabudowy i oznaczony symbolem 27MR, 28MR. Ustalenia obowiązującego planu dla tych terenów to m.in.:

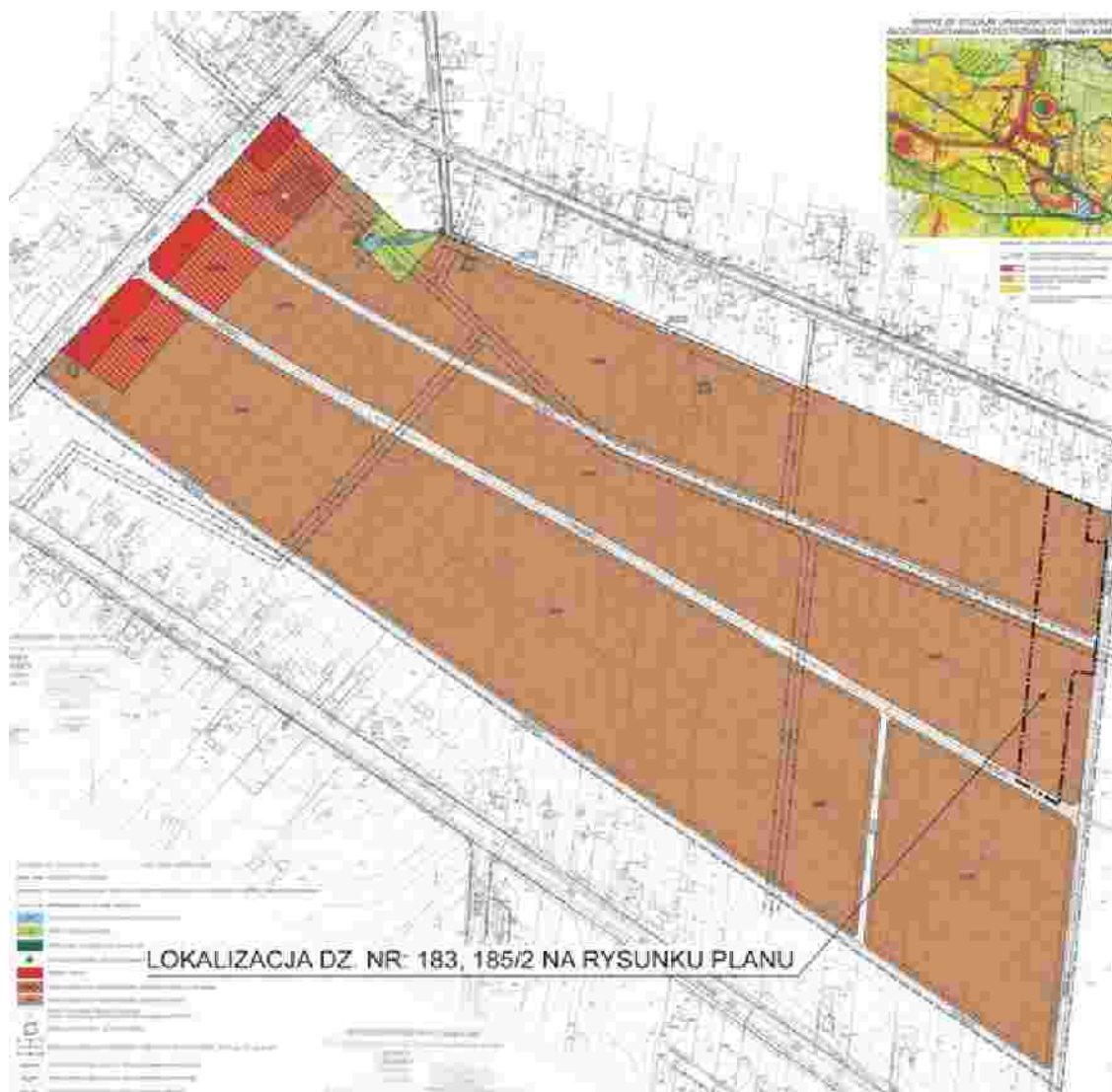
- wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji; preferowane budynki parterowe z poddaszem użytkowym,
- dopuszczenie realizacji usług komercyjnych, usług nieucieczliwych – nie wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, a także składów, magazynów, hurtowni – z zachowaniem warunków technicznych i sanitarnych;
- powierzchnia działki budowlanej 0,15 – 0,30 ha;
- drogi dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m.



Rys.3. Fragment obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kamien, uchwalonego Uchwała Nr XVIII/82/04 Rady Gminy Kamien z dnia 24 sierpnia 2004 r. – lokalizacja działek będących przedmiotem uwagi.

Obowiązujący plan miejscowy przeznaczają te tereny pod zabudowę i nie ma w nim mowy o docelowym utrzymaniu funkcji upraw rolnych. Sprawa dróg również jest wyartykułowana, ponieważ na rysunku ze względu na skalę opracowania oznaczono jedynie drogę lokalną, natomiast w tekście wyraźnie określono szerokość dróg dojazdowych na terenach MR. Opracowywana obecnie zmiana planu nie zmienia tych zasad, a tylko z racji skali opracowania (1:1000) je uszczegóławia. Wynikające ze skali opracowania, bardziej precyzyjne rozrysowanie podstawowego układu dróg pozwoliło m.in. na zmniejszenie powierzchni minimalnej, wymaganej dla działek budowlanych. Rozwiązanie to jest korzystne zarówno dla właścicieli, jak i dla interesu publicznego ponieważ pozwoli w sposób bardziej ekonomiczny wykorzystać teren (powstanie więcej działek budowlanych), co spowoduje zmniejszenie kosztów budowy zarówno sieci, jak i przyłączy do sieci infrastruktury technicznej.

- III. Założony w projekcie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kamien układ dróg jest minimalny (zdaniem projektantów nawet zbyt ubogi) dla obsługi tak dużego terenu nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej, na dotychczas niezainwestowanych terenach rolnych.



Rys.4. Lokalizacja uwagi na rysunku projektu Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kamien.

Wykluczone jest usuwanie projektowanych dróg z tego (minimalnego) układu ponieważ to właśnie takie działanie powoduje powstawanie chaosu w strukturze przestrzennej. Oparcie nowoprojektowanych terenów budowlanych na enigmatycznej i nieokreślonej sieci dróg wewnętrznych i służebnych powoduje bezładne zabudowanie przestrzeni i przynosi w perspektywie straty zarówno właścicielom, jak i całej społeczności. Drogi wewnętrzne nie są drogami publicznymi w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U.07.19.115 j.t. z późn. zm.), nie podlegają zatem gminie w zakresie utrzymania, odsnieżania, remontów itp. Jeszcze gorzej wygląda sprawa dróg służebnych, bowiem służebności regulują jedynie przepisy prawa cywilnego. W wypadku konfliktów pozostaje zatem czekać na rozstrzygnięcie sądu mając często utrudniony, lub wręcz uniemożliwiony dostęp do swojej posesji. Nieruchomości posiadające bezpośredni dostęp do drogi publicznej mają też znacznie wyższą wartość rynkową od tych, które są obsługiwane w inny sposób (pośrednio).



Rys.5. Wariant projektu Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kamień – po przyjęciu uwagi P. Bobrowskiego.

- IV. Wnoszący uwagę zarzuca, że skutkiem budowy drogi 3 KDD/G będzie dodatkowy hałas oraz zanieczyszczenia mające niekorzystny wpływ na uprawiane w pobliżu rośliny, a tym samym na zdrowie ludzi i zwierząt.

Projektowana droga gminna oznaczona symbolem 3KDD/G będzie biegła wzdłuż istniejącej linii średniego napięcia SN 15kV i z pełnym rozmysłem zaprojektowano ją w strefie oddziaływania tej linii. Ponadto projektowana droga dojazdowa posiada minimalne parametry, a jej funkcja jest jedynie obsługa położonych w sąsiedztwie działek budowlanych (patrz: rys.4). Istniejąca linia SN 15 kV od lat wytwarza pole elektromagnetyczne, mające niekorzystny wpływ na ludzi, rośliny i zwierzęta. Zaprojektowanie w tej strefie drogi ogranicza niekorzystne oddziaływanie linii poprzez „odsunięcie” domów i ogrodów od jej strefy oddziaływania. Ponadto na potrzeby

projektu zmiany planu miejscowego opracowana została „Prognoza wpływu ustalen zmiany planu miejscowego na środowisko przyrodnicze”. Zakres Prognozy oraz jej treść zostały precyzyjnie ustalone, uzgodnione ze wszystkimi uprawnionymi instytucjami, a następnie wyłożone do wglądu publicznego wraz z projektem planu. Przeprowadzone studia i analizy zawarte w Prognozie nie wykazały niekorzystnego wpływu na środowisko ustalen projektu zmiany planu miejscowego.

- V. Projektanci przygotowali wariant projektu wynikający z przyjęcia uwagi p. Bobrowskiego (patrz: rys.5). Ponieważ tereny budowlane muszą mieć zapewnioną prawidłową, optymalną obsługę komunikacyjną, a przebieg i geometria drogi 3KDD/G ma znaczenie dla całego terenu, a nie tylko dla działek p. Bobrowskiego – projektanci postulują pozostawienie działek nr: 183, 185/2 oraz dz. nr: 158/3, 185/1 w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym bez prawa zabudowy.

VI. Konkluzja:

Układ komunikacyjny w projekcie zmiany planu miejscowego Gminy Kamień zaprojektowano w taki sposób, aby drogi gminne miały możliwie najmniejszą długość (redukcja kosztów), przy optymalizacji obsługi nowoprojektowanych terenów mieszkaniowych i minimalizacji ewentualnych konfliktów wynikających z wydzielania dróg służebnych.

Chybiona argumentacja podniesiona w uwadze p. Bobrowskiego dotycząca dostosowywania projektowanego układu drogowego do istniejącego układu upraw rolniczych nie może utrwalac rozwiązań niezgodnych ze Studium i wymuszac rozwiązań sprzecznych z interesem publicznym.

Wszystkie tereny, dla których plan przewiduje wykorzystanie inne od dotychczasowego do czasu ich wykorzystania zgodnie z planem mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy (patrz: § 15 projektu zmiany planu). Plan daje możliwość przekształcenia terenów na budowlane, ale tego nie nakazuje. Jednak przy pozostawieniu w planie działek w obecnym użytkowaniu rolniczym (jak wnosi w uwadze), takiej możliwości właściciel będzie pozbawiony.

Przybliżona, szacunkowa powierzchnia działek nr: 183, 185/2, która powinna być oddana pod drogi, w celu umożliwienia przekształcenia terenów rolnych na tereny budowlane wynosi ok. 6%. Wzrost wartości terenów budowlanych w stosunku do terenów rolnych obecnie szacuje się na 450%.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że przyjęcie uwagi byłoby niekorzystne zarówno dla interesu publicznego¹, jak i dla samego (obecnego lub przyszłego) właściciela.

¹ Interes publiczny – należy przez to rozumieć uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. (Art.2 pkt 4 Ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; Dz.U.2003.80.717 z późn.zm.).

Załącznik Nr 3
do Uchwały nr IX/39/2011
Rady Gminy Kamień
z dnia 14 września 2011 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

§ 1

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zadania własne gminy,
2. Wykaz zadań własnych, które wynikają z ustaleń planu miejscowego obejmuje:
 - 1) wykup nieruchomości pod realizację dróg gminnych i ciągów pieszo-jezdnymi;
 - 2) budowę w/w dróg wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej umieszczanymi w jej pasie drogowym.

§ 2

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

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

§ 3

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

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