



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 22 maja 2015 r.

Poz. 1748

UCHWAŁA NR VII/34/2015 RADY GMINY RACHANIE

z dnia 27 marca 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rachanie dla części miejscowości Siemnice i Michalów

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199), Rada Gminy Rachanie uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.

Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Rachanie dla części miejscowości Siemnice i Michalów, sporządzony zgodnie z Uchwałą Nr XXVII/157/2013 Rady Gminy Rachanie z dnia 11 października 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rachanie dla części miejscowości Siemnice i Michalów, nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rachanie uchwalonej Uchwałą Rady Gminy Rachanie Nr VI/29/2015 z dnia 27 lutego 2015 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rachanie.

§ 2.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Rachanie dla części miejscowości Siemnice i Michalów - zwany dalej Planem.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice stanowią:

- 1) od północy: południowa granica działki nr ewid. 691 obręb Siemnice;
- 2) od wschodu: wschodnia granica działki nr ewid. 192, północna granica działki nr ewid. 699, wschodnia granica działki nr ewid. 249, północna granica działki nr ewid. 702, wschodnia granica działki nr ewid. 255, południowe granice działek nr ewid. 255, 254, fragment wschodniej i południowej granicy działki nr ewid. 253 oraz fragment północno-zachodniej granicy działki nr ewid. 708 – obręb Siemnice;
- 3) od południa: linia prosta biegnąca od południowo - zachodniego narożnika działki nr ewid. 344 do południowo - wschodniego narożnika działki nr ewid. 335, południowe granice działek nr ewid. 335 i 333 – obręb Siemnice, dalej linia prosta biegnąca do północnego narożnika działki nr ewid. 167 – obręb Michalów;
- 4) od zachodu: wschodnia granica działki nr ewid. 261 – obręb Michalów, fragment południowej granicy działki nr ewid. 311, wschodnia granica działki nr ewid. 689 – obręb Siemnice.

3. Granice obszaru Planu określa załącznik nr 1.

§ 3.

Załącznikami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek Planu w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu Planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w Planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 4.

1. W ramach obowiązkowych ustaleń planu wynikających z przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę planistyczną;
- 11) granice terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granice stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie określa: zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych, nie wyznacza granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - z uwagi na brak przesłanek merytorycznych i formalnych do wprowadzania ustaleń z tego zakresu.

§ 5.

1. Następujące oznaczenia graficzne rysunku Planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) oznaczenia określające przeznaczenie terenów:
 - a) 1-3RM: tereny zabudowy zagrodowej, gospodarstwa rolne, hodowlane, ogrodnicze,
 - b) 1EW: teren elektrowni wiatrowej,
 - c) 1-7R: tereny rolne,
 - d) 1RZ: teren łąk i pastwisk,
 - e) 1KDD: teren drogi klasy dojazdowej,
 - f) 1-6KDr: tereny dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
 - g) 1KDw: teren drogi wewnętrznej;
 - 4) granice stref ochronnych dla terenu elektrowni wiatrowej związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu:
 - a) granica strefy ochronnej "A",
 - b) granica strefy ochronnej "B";
 - 5) strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 7) strefy sieci gazowej;
 - 8) wymiary (podane w metrach).
2. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

§ 6.

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

- 1) „terenie” - należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i opisany symbolem cyfrowo - literowym;
- 2) „elektrowni wiatrowej” - należy przez to rozumieć zespół obiektów budowlanych oraz urządzeń budowlanych i technicznych służących produkcji energii elektrycznej poprzez przetwarzanie energii wiatrowej na energię elektryczną;
- 3) „wieży elektrowni wiatrowej” - należy przez to rozumieć budowlę z umieszczoną na niej turbiną wiatrową;
- 4) „zabudowie” - należy przez to rozumieć budynki, a w tym i wiaty, a dla terenu 1EW także wieżę elektrowni wiatrowej;
- 5) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może wykraczać zabudowa w stanie wykończonym wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi obiektu na powierzchnię terenu; linia nie dotyczy części nie wystających ponad powierzchnię terenu, elementów drugorzędnych, w szczególności schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, a dla wieży elektrowni wiatrowej nie dotyczy rzutu śmigła turbiny wiatrowej;
- 6) „budynkach towarzyszących” - należy przez to rozumieć budynki garażowe, gospodarcze, wiaty lub budynki inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz inne budynki służące produkcji rolniczej, hodowlanej, ogrodniczej;
- 7) „wielkości powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach iloraz sumy powierzchni zabudowy na danej działce budowlanej liczony do powierzchni tej działki;

- 8) „intensywności zabudowy” - należy przez to rozumieć wskaźnik definiowany zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalany dla powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 9) „granicy strefy ochronnej "A" ” - należy przez to rozumieć granicę strefy związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, dla której obowiązuje zakaz przekraczania poziomu dźwięku ponad 45dB;
- 10) „granicy strefy ochronnej "B" ” - należy przez to rozumieć granicę strefy związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, dla której obowiązuje zakaz przekraczania poziomu dźwięku ponad 40dB.

2. Pojęcia i określenia niezdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, bądź z definicjami zawartymi w słowniku języka polskiego.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej celu publicznego

§ 7.

Ustalenia ogólne dla sieci infrastruktury technicznej:

- 1) ustalenia niniejszego rozdziału dotyczą sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w przepisach o gospodarce nieruchomościami, a nie dotyczą sieci, przyłączy i instalacji indywidualnego uzbrojenia technicznego realizowanych na potrzeby wyposażenia działki budowlanej, dla których należy stosować ustalenia przepisów szczegółowych dla wyznaczonych terenów zawarte w rozdziale 3;
- 2) przewidywane w Planie sieci służące do zaopatrzenia ludności oraz do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej są celami publicznymi w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 3) powiązania sieci infrastruktury technicznej obszaru Planu z układem istniejących sieci oraz zaopatrzenie w przesyłane media, realizowane będą poprzez budowę, rozbudowę, przebudowę sieci;
- 4) nakazuje się realizowanie przewodowych sieci infrastruktury technicznej w obrębie linii rozgraniczających dróg;
- 5) dopuszcza się także prowadzenie sieci na całym obszarze Planu, stosownie do przepisów odrębnych, z ograniczeniami dla poszczególnych rodzajów sieci.

§ 8.

Ustalenia dla sieci wodociągowych:

- 1) określa się zapewnienie dla terenów RM pełnego zaopatrzenia w wodę dla celów bytowo – gospodarczych, ochrony p. poż. i dla sytuacji kryzysowych ze źródeł publicznego zaopatrzenia w wodę poprzez sieć wodociągową;
- 2) na obszarze Planu dopuszcza się budowę urządzeń ujmujących wody podziemne do celów publicznego zaopatrzenia w wodę;
- 3) nakazuje się wyposażenie sieci wodociągowych w hydranty naziemne do celów przeciwpożarowych, awaryjnych i kryzysowych;
- 4) nakazuje się realizację sieci o średnicy minimalnej DN80mm.

§ 9.

Ustalenia dla sieci kanalizacji sanitarnej:

- 1) określa się docelowe zapewnienie dla terenów RM odbioru ścieków bytowych, przez sieć kanalizacji sanitarnej;

- 2) nakazuje się realizację sieci kanalizacji sanitarnej dla systemu grawitacyjnego o średnicy minimalnej DN200mm.

§ 10.

Ustalenia dla sieci elektroenergetycznych:

- 1) określa się zapewnienie dla terenów RM i EW pełnego zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
 - a) w terenie 1EW dopuszcza się wyłącznie urządzenia wykorzystujące siłę wiatru, także o mocy przekraczającej 100kW,
 - b) w terenach RM dopuszcza się wyłącznie urządzenia o mocy nie przekraczającej 100kW;
- 3) dla budowy, rozbudowy napowietrznych sieci elektroenergetycznych ustala się nakaz prowadzenia sieci w sposób nie powodujący przekroczeń dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego na tereny RM;
- 4) określa się ograniczenia w zakresie napowietrznych sieci elektroenergetycznych w terenie 1EW:
 - a) dla sieci istniejących dopuszcza się wyłącznie bieżącą konserwację, remont lub przebudowę,
 - b) zakazuje się lokalizacji nowych sieci;
- 5) dla nowo budowanych i rozbudowywanych napowietrznych linii nN o napięciu do 1kV obowiązuje zachowanie odległości osi linii od granic terenu 1EW na odległość minimum 10m dla linii jednotorowej i 12,5m dla linii dwutorowej - oś linii wyznaczają słupy;
- 6) dla nowo budowanych i rozbudowywanych napowietrznych linii SN o napięciu do 45kV obowiązuje zachowanie odległości osi linii od granic terenu 1EW, na odległość minimum 12,5m dla linii jednotorowej i 15m dla linii dwutorowej - oś linii wyznaczają słupy.

§ 11.

Ustalenia dla sieci gazowych:

- 1) określa się zapewnienie dla terenów RM docelowego pełnego zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej;
- 2) określa się realizację sieci gazowej wysokiego ciśnienia w wyznaczonych strefach sieci gazowej o szerokości 12m, zakazując przekraczania granic stref przez strefy kontrolowane gazociągu;
- 3) dopuszcza się realizację sieci gazowej wysokiego ciśnienia poza wyznaczonymi strefami sieci gazowej z zakazem wkraczania strefami kontrolowanymi na tereny RM lub EW.

§ 12.

Ustalenia dla sieci telekomunikacyjnych:

- 1) nakazuje się zapewnienie dla obszaru Planu pełnego dostępu do sieci telekomunikacyjnych;
- 2) ogranicza się możliwość lokalizowania infrastruktury telekomunikacyjnej w sposób nie powodujący przekroczeń dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego na tereny RM.

§ 13.

W zakresie innych sieci, w szczególności łączności publicznej, sygnalizacji, przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów - dopuszcza się wszystkie rodzaje sieci z zakazem generowania uciążliwości i ograniczeń inwestycyjnych w tereny RM i EW.

Rozdział 3. Przepisy szczegółowe dla wyznaczonych terenów

§ 14.

1. Określa się przeznaczenie terenów: 1-3RM - tereny zabudowy zagrodowej, gospodarstwa rolne, hodowlane, ogrodnicze.
2. Zakazuje się wprowadzania innego przeznaczenia niż wymienione w ust. 1, także w postaci tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) określa się możliwość lokalizacji obiektów budowlanych wraz z uzbrojeniem technicznym, układem komunikacyjnym, urządzeniami budowlanymi, technicznymi oraz budowlami niezbędnymi dla realizacji przeznaczenia terenu oraz infrastruktury technicznej;
 - 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem:
 - a) infrastruktury technicznej celu publicznego,
 - b) chowu lub hodowli zwierząt w liczbie do 40DJP;
 - 3) w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
 - 4) realizacja sieci infrastruktury technicznej na zasadach rozdziału 2.
4. Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem Planu;
 - 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
 - 3) określa się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%;
 - 4) określa się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%;
 - 5) określa się intensywność zabudowy: minimalną - 0,01, maksymalną - 0,8;
 - 6) dla budynków mieszkalnych określa się:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 11m,
 - b) główne połacie dachów w układzie dwu lub wielospadowym o nachyleniu połaci od 5° do 45,
 - c) dopuszcza się dachy jednospadowe:
 - dla budynków lokalizowanych kalenicą przy granicach działek - o nachyleniu od 5° do 30°,
 - na fragmentach budynków - o nachyleniu nie przekraczającym nachylenia połaci głównych;
 - 7) dla budynków towarzyszących określa się:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 8m,
 - b) główne połacie dachów w układzie dwu lub wielospadowym o nachyleniu połaci dachowych od 5° do 45 lub dachy jednospadowe o nachyleniu od 5° do 30°;
 - 8) określa się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynku – 30m;
 - 9) nakazuje się lokalizację budynków gospodarczych, inwentarskich i budowli służących produkcji rolniczej, hodowlanej, ogrodniczej w głębi działki budowlanej, poza frontami budynków mieszkalnych.
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) pod względem akustycznym tereny klasyfikuje się jak tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) zakazuje się budowy stawów.

6. Zasady usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości oraz pokrycie dachów:

- 1) nakazuje się sytuowanie zabudowy główną kalenicą lub główną osią na siatce prostokątnej względem przyległej drogi lub sąsiedniej działki budowlanej;
- 2) w pokryciach dachów zakazuje się stosowania materiałów palnych.

7. Zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie małej architektury;
- 2) na działce budowlanej dopuszcza się maksimum jedną tablicę lub jedno urządzenie reklamowe dotyczące własnej działalności gospodarczej lub prowadzonej produkcji rolniczej;
- 3) ustalenia w zakresie ogrodzeń od strony drogi:
 - a) dopuszcza się ogrodzenia pełne do 30% długości ogrodzenia,
 - b) maksymalna wysokość ogrodzenia - 2,2m od poziomu terenu.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) określa się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych dróg wewnętrznych o szerokości minimalnej 5m;
- 3) nakazuje się zapewnienie na działce budowlanej minimum jednego miejsca do parkowania dla samochodów;
- 4) określa się lokalizację miejsc do parkowania na powierzchni terenu lub w zabudowie.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów indywidualnego uzbrojenia technicznego:

- 1) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody;
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych:
 - a) nakazuje się docelowe odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu realizacji sieci nakazuje się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - c) po zrealizowaniu sieci kanalizacji sanitarnej, w przypadku istnienia warunków technicznych przyłączenia do sieci, zakazuje się stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych:
 - a) nakazuje się maksymalne zagospodarowanie wód w granicach działki budowlanej poprzez odprowadzenie powierzchniowe, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych,
 - b) dla powierzchni narażonych na zanieczyszczenie i wymagających stosowania urządzeń podczyszczających ścieki opadowe, roztopowe lub odciekowe, (w szczególności miejsca gromadzenia odpadów, płyty gnojowe), wymagane stosowanie nawierzchni uniemożliwiających przenikanie do ziemi oraz umożliwiających zbieranie ścieków,
 - c) z dachów – dopuszcza się odprowadzenie powierzchniowe do ziemi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) określa się docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - b) do czasu realizacji sieci, w przypadku braku warunków technicznych przyłączenia, dopuszcza się indywidualne zbiorniki gazu;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło określa się korzystanie ze źródeł indywidualnych;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) nakazuje się zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej,
- b) dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW,
- c) dopuszcza się stosowanie agregatów prądotwórczych;

7) w zakresie gospodarki odpadami - nakazuje się wyposażenie działki budowlanej w miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;

8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej - dopuszcza się wszelkie indywidualne urządzenia nie stanowiące przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

9) zakazuje się lokalizowania otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce.

10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości (w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami):

- 1) określa się minimalną powierzchnię wydzielanej działki - 2000m²;
- 2) określa się minimalną szerokość frontu - 22m;
- 3) granice wydzielanych działek prostopadłe lub równoległe do przyległej drogi lub do istniejących granic działek.

11. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000m², przy czym wielkość ta nie dotyczy:

- 1) działek wydzielanych wyłącznie na potrzeby infrastruktury technicznej, uzbrojenia technicznego, układu komunikacyjnego, w szczególności pod stacje transformatorowe lub drogi;
- 2) regulacji granic;
- 3) działek wydzielanych na powiększenie działek sąsiednich, pod warunkiem, że działka budowlana z której zostanie wydzielona, zachowa powierzchnię minimum 2000m².

12. Określa się stawkę procentową na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu w wysokości 0,01%.

§ 15.

1. Określa się przeznaczenie terenu: 1EW - teren elektrowni wiatrowej.

2. Określa się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) na czas budowy elektrowni wiatrowej dopuszcza się tymczasowe utwardzenie części gruntów rolnych pod drogi, place manewrowe;
- 2) po zakończeniu robót budowlanych i montażowych, grunty o których mowa w pkt. 1, należy przywrócić do użytkowania rolnego, o ile nie zostaną wyłączone z produkcji rolniczej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) określa się możliwość realizacji obiektów budowlanych, uzbrojenia terenu, układu komunikacyjnego, urządzeń budowlanych, technicznych oraz budowli niezbędnych dla realizacji przeznaczenia oraz infrastruktury technicznej, w szczególności wieży elektrowni wiatrowej, stacji transformatorowej, urządzeń kontrolno-pomiarowych;
- 2) dopuszcza się budowę wyłącznie jednej wieży elektrowni wiatrowej;
- 3) zakazuje się zabudowy z pomieszczeniami na pobyt ludzi;
- 4) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu służącego produkcji rolniczej, ogrodniczej oraz melioracje terenu;
- 5) realizacja sieci infrastruktury technicznej celu publicznego na zasadach rozdziału 2.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem Planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację wieży elektrowni wiatrowej w dowolnym miejscu terenu 1EW, w szczególności na dowolnej działce budowlanej wydzielonej w granicach tego terenu z ograniczeniem, że rzut śmigła turbiny na powierzchnię terenu nie może wykraczać poza linie rozgraniczające teren 1EW;
- 3) określa się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, bez wliczania urządzeń technicznych montowanych na wieży, w szczególności turbiny czy zasięgu śmigła wirnika turbiny - 30%;
- 4) określa się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 15%, przy czym powierzchnia ta obejmuje także tymczasowe utwardzenie terenu, o którym mowa w ust. 2, które nie zostaną wyłączone z produkcji rolnej;
- 5) określa się intensywność zabudowy: minimalną - 0,005, maksymalną - 0,3;
- 6) dla zabudowy określa się:
 - a) dla budynków, wiat:
 - maksymalna wysokość - 7m,
 - główne połacie dachów w układzie jedno, dwu lub wielospadowym o nachyleniu połaci od 5° do 30,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej – 15m,
 - b) dla wieży elektrowni:
 - maksymalną wysokość wieży - 125m,
 - maksymalną całkowitą wysokość wieży wraz z turbiną i śmigłem w najwyższym położeniu łopaty śmigła - 190,0m;
- 7) ustala się zasady lokalizacji elektrowni wiatrowej w stosunku do napowietrznych linii elektroenergetycznych:
 - a) w stosunku do linii nN o napięciu do 1kV - obowiązuje zachowanie odległości osi wieży elektrowni wiatrowej minimum 10m plus promień śmigła od osi linii jednotorowej i minimum 12,5m plus promień śmigła od osi linii dwutorowej - oś linii wyznaczają słupy,
 - b) w stosunku do linii SN o napięciu do 45kV - obowiązuje zachowanie odległości osi wieży elektrowni wiatrowej minimum 12,5m plus promień śmigła od osi linii jednotorowej i minimum 15m plus promień śmigła od osi linii dwutorowej - oś linii wyznaczają słupy;
- 8) oznakowanie przeszkodowe obiektów wysokościowych zgodnie z przepisami odrębnymi prawa lotniczego - na poziomie minimalnym.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) terenu nie obejmuje się ochroną akustyczną;
- 2) określa się maksymalną moc turbiny - 3 MW;
- 3) określa się maksymalny poziom mocy akustycznej turbiny - 107,0 dB(A);
- 4) określa się maksymalną średnicę śmigła - 130m;
- 5) określa się wysokość montażu turbiny na wieży elektrowni wiatrowej od 67m do 125m;
- 6) określa się granice stref ochronnych dla elektrowni wiatrowej związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu:
 - a) granica strefy ochronnej „A”, w której dla elektrowni wiatrowej obowiązuje zakaz przekraczania granic strefy izofoną 45dB,
 - b) granica strefy ochronnej „B”, w której dla elektrowni wiatrowej obowiązuje zakaz przekraczania granic strefy izofoną 40dB;

7) zakazuje się lokalizacji inwestycji powodujących wystąpienie znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko lub na obszar Natura 2000;

8) zakazuje się nasadzeń zieleni drzew i krzewów.

6. Zasady usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:

1) dla budynków i wiat ustala się:

a) sytuowanie główną kalenicą lub główną osią na siatce prostokątnej względem przyległej drogi lub granicy przyległej nieruchomości,

b) w pokryciach dachów zakazuje się stosowania materiałów palnych;

2) dla wieży i masztów określa się stosowanie matowych farb koloru jasnoszarego (nasycenie do S 4000 N wg. palety NCS), dopuszczając malowanie dolnej części wieży farbami w odcieniach koloru zielonego (nasycenie do S 4040 wg. palety NCS).

7. Zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane:

1) zakazuje się lokalizowania małej architektury;

2) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych z dopuszczeniem wyłącznie oznakowań firmowych producenta lub inwestora na wieży lub gondoli;

3) ustalenia w zakresie ogrodzeń:

a) zakazuje się ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów betonowych,

b) dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe, bez podmurówki,

c) określa się maksymalną wysokość ogrodzenia - 2,2m npt.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) określa się obsługę komunikacyjną z drogi 1KDD;

2) dopuszcza się inne drogi wewnętrzne o szerokości minimalnej 5m;

3) nakazuje się zapewnienie na działce budowlanej minimum jednego miejsca do parkowania dla samochodów;

4) nakazuje się lokalizację miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów indywidualnego uzbrojenia technicznego:

1) dla przewodowego uzbrojenia technicznego nakazuje się lokalizację bezpośrednio w ziemi (nie dotyczy tych części uzbrojenia które ze względów technicznych posadowi się na powierzchni, w szczególności słupów oświetleniowych, kontenerów technicznych);

2) gospodarowanie wytworzoną energią elektryczną - zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych: dla powierzchni narażonych na zanieczyszczenie i wymagających stosowania urządzeń podczyszczających ścieki opadowe lub roztopowe, wymagane stosowanie nawierzchni uniemożliwiających przenikanie do ziemi oraz umożliwiających zbieranie ścieków.

10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości (w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami):

1) określa się minimalną powierzchnię wydzielanej działki - 3000m²;

2) określa się minimalną szerokość frontu - 40m;

3) granice wydzielanych działek prostopadłe lub równoległe do przyległych dróg lub do istniejących granic działek.

11. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 3000m², przy czym wielkość ta nie dotyczy:

- 1) działek wydzielanych wyłącznie na potrzeby infrastruktury technicznej, uzbrojenia technicznego, układu komunikacyjnego, w szczególności pod stacje transformatorowe lub drogi;
- 2) regulacji granic;
- 3) działek wydzielanych na powiększenie działek sąsiednich, pod warunkiem, że działka budowlana z której zostanie wydzielona, zachowa powierzchnię minimum 3000m².

12. Określa się stawkę procentową na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu w wysokości 20%.

§ 16.

1. Określa się przeznaczenie terenów: 1-7R - tereny rolne.

2. Zakazuje się wprowadzania innego przeznaczenia niż wymienione w ust. 1, także w postaci tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) określa się możliwość lokalizacji urządzeń lub budowli służących wyłącznie produkcji rolniczej;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, uzbrojenia technicznego oraz melioracje terenów;
- 3) ustala się zakaz zabudowy;
- 4) w strefach sieci gazowych:
 - a) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, o których mowa w pkt. 1,
 - b) zakazuje się nasadzeń zieleni drzew i krzewów,
 - c) dopuszcza się melioracje i ogrodzenia;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 90%;
- 6) dla działek wydzielonych na potrzeby infrastruktury technicznej dopuszcza się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20%;
- 7) realizacja sieci infrastruktury technicznej celu publicznego na zasadach rozdziału 2.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) terenów nie obejmuje się ochroną akustyczną;
- 2) zakazuje się budowy stawów.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w terenie 7R - ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych nr AZP 92-91/62, 92-91/136) w formie stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w granicach ustalonych na rysunku Planu;
- 2) w granicach stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, wszelkie inwestycje albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają postępowania na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

6. Zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane:

- 1) zakazuje się lokalizowania małej architektury;
- 2) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych;
- 3) ustalenia w zakresie ogrodzeń:

- a) dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe, bez podmurówki,
- b) określa się maksymalną wysokość ogrodzenia - 1,8m npt.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) określa się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg;
- 2) dopuszcza się nowe drogi wewnętrzne lub dojazdowe do gruntów rolnych o szerokości minimalnej 4m.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów indywidualnego uzbrojenia technicznego:

- 1) określa się zaopatrzenie w wodę, (w szczególności dla celów nawadniania pól) z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody;
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych nakazuje się maksymalne zagospodarowanie wód w granicach działki poprzez odprowadzenie powierzchniowe, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) określa się zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej,
- b) dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW służących wyłącznie produkcji rolniczej,
- c) dopuszcza się stosowanie agregatów prądotwórczych.

9. Nie przewiduje się scalania i podziału nieruchomości.

10. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na potrzeby infrastruktury technicznej lub uzbrojenia technicznego - 50m².

11. Określa się stawkę procentową na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu w wysokości 0,01%.

§ 17.

1. Określa się przeznaczenie terenu: 1R/Z - teren łąk i pastwisk.

2. Zakazuje się wprowadzania innego przeznaczenia niż wymienione w ust. 1, także w postaci tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, urządzeń melioracyjnych;
- 2) realizacja sieci infrastruktury technicznej celu publicznego na zasadach rozdziału 2;
- 3) określa się zakaz zabudowy;
- 4) określa się zakaz utwardzania terenu.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) terenu nie obejmuje się ochroną akustyczną;
- 2) zakazuje się niwelacji powierzchni działek;
- 3) zakazuje się budowy stawów.

5. Zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane:

- 1) zakazuje się lokalizowania małej architektury;
- 2) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych oraz umieszczania reklam i szyldów na wszelkich obiektach budowlanych;

3) ustalenia w zakresie ogrodzeń:

- a) dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe, bez podmurówki, siatkowe lub panelowe,
- b) określa się maksymalną wysokość ogrodzenia - 1,4m npt.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: dopuszcza się budowę nowych dróg dojazdowych do gruntów rolnych o szerokości minimalnej 4m.

7. Nie przewiduje się scalania i podziału nieruchomości.

8. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na potrzeby infrastruktury technicznej lub uzbrojenia technicznego - 50m².

9. Określa się stawkę procentową na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu w wysokości 0,01%.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe w zakresie terenów wyznaczonych dróg

§ 18.

1. Określa się przeznaczenie terenów wyznaczonych dróg:

- 1) 1KDD: teren drogi klasy dojazdowej, szerokość w liniach rozgraniczających 15m, poszerzenia w rejonie połączeń z innymi drogami;
- 2) 1KDr - 6KDr: tereny dróg dojazdowych do gruntów rolnych, szerokość w liniach rozgraniczających zmienna i równa szerokości działki przeznaczanej pod drogę;
- 3) 1 KDw: teren drogi kategorii wewnętrznej, szerokość w liniach rozgraniczających 5m, równa szerokości działki przeznaczanej pod drogę.

2. Zakazuje się wprowadzania innego przeznaczenia niż wymienione w ust. 1, także w postaci tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Powiązania komunikacyjne obszaru Planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym realizowane będą za pośrednictwem wyznaczonych w Planie dróg, w szczególności drogi 1KDD..

4. Teren drogi 1KDD jest terenem przeznaczanym na cele publiczne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

5. Ustala się zasady zagospodarowania:

- 1) gospodarowanie drogami publicznymi zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych;
- 2) w terenach dróg:
 - a) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą,
 - b) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, indywidualnego liniowego uzbrojenia technicznego,
 - c) w strefach sieci gazowych zakazuje się lokalizacji słupów oświetlenia drogi,
 - d) zakazuje się lokalizacji zabudowy, w tym również tymczasowych obiektów budowlanych,
 - e) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych,
 - f) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń;
- 3) w terenie drogi 1KDD określa się zasady wyposażenia w miejsca przeznaczone na parkowanie, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) określa się lokalizację maksimum 15 stanowisk do parkowania,
 - b) jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15 miejsc, nakazuje się lokalizację nie mniej niż jednego stanowiska do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6. Określa się stawkę procentową na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu w wysokości 0,01%.

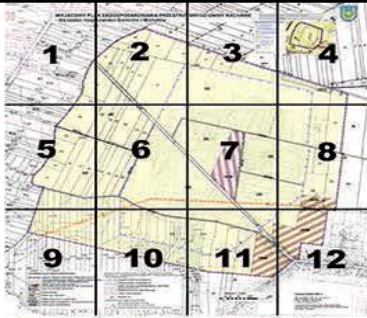
Rozdział 5.
Przepisy końcowe

§ 19.

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

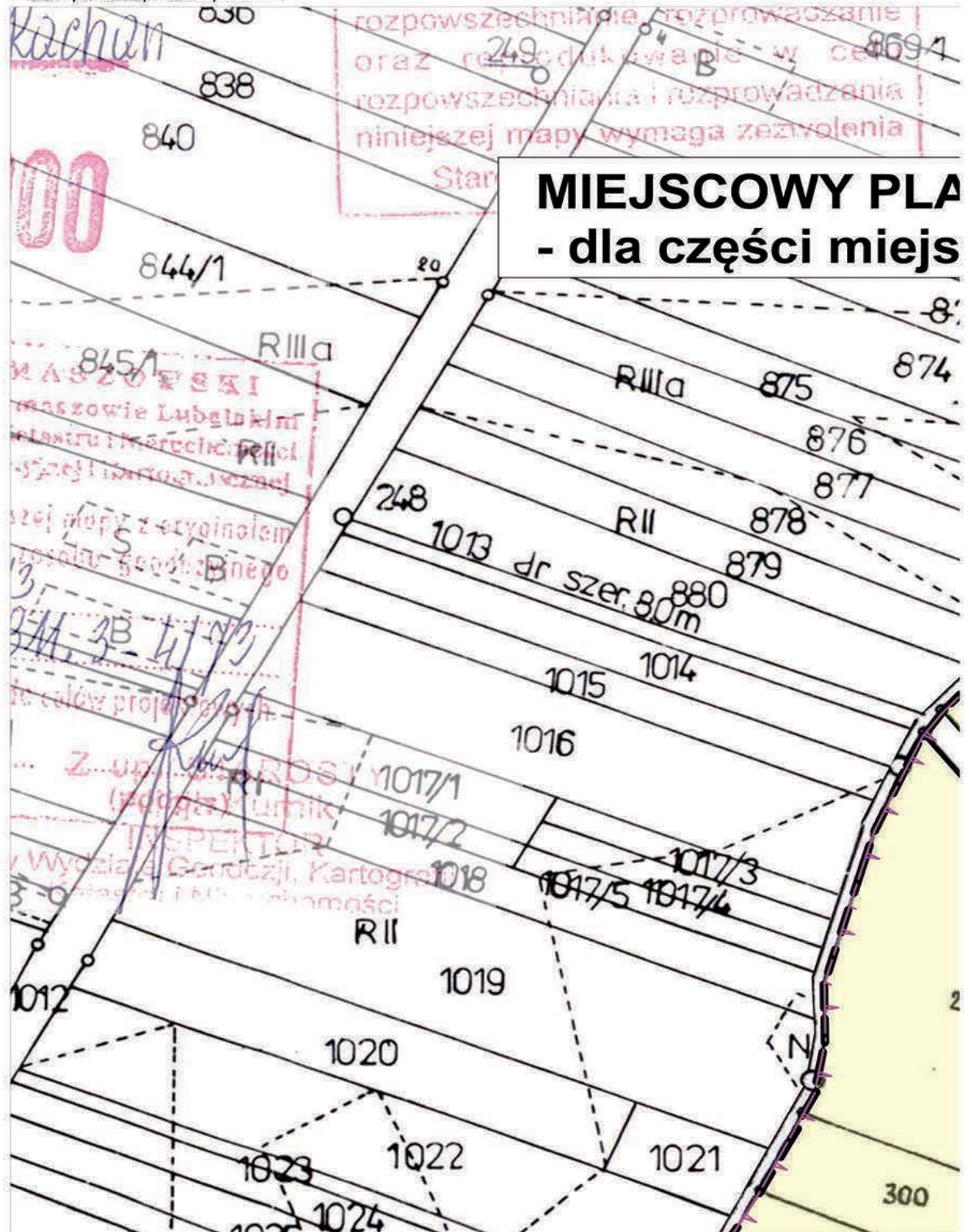
PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY

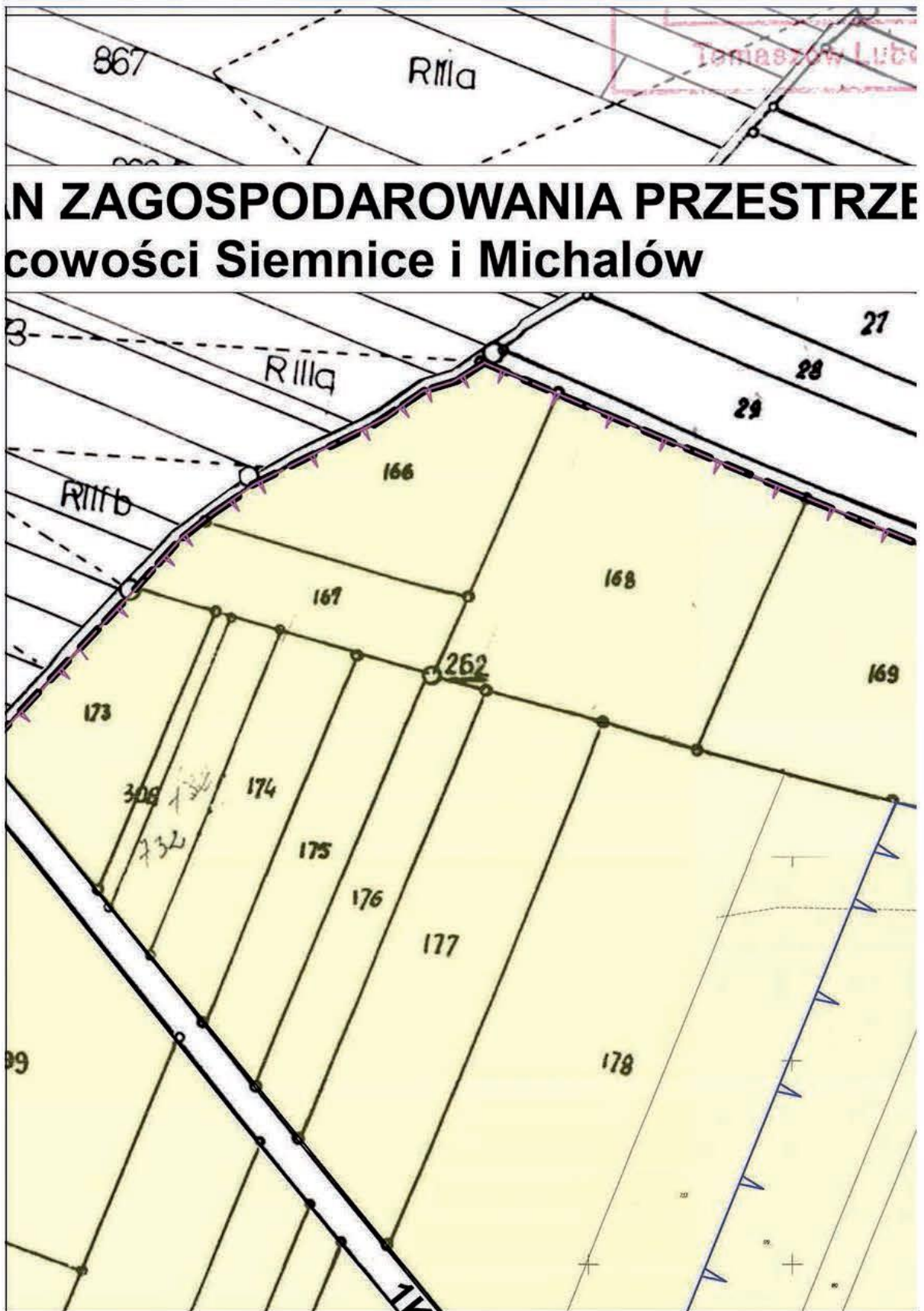
ZBIGNIEW ŻDAN

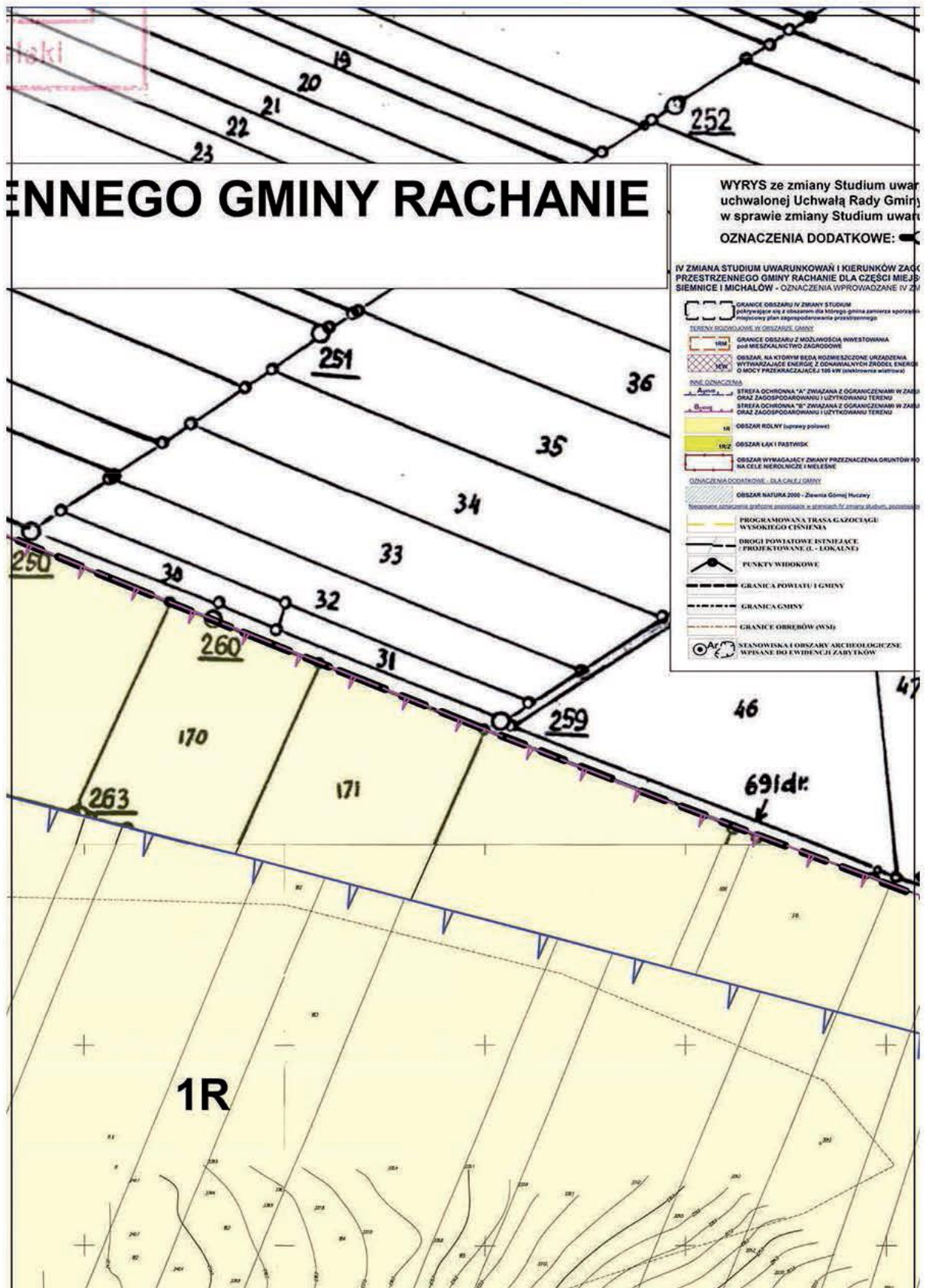


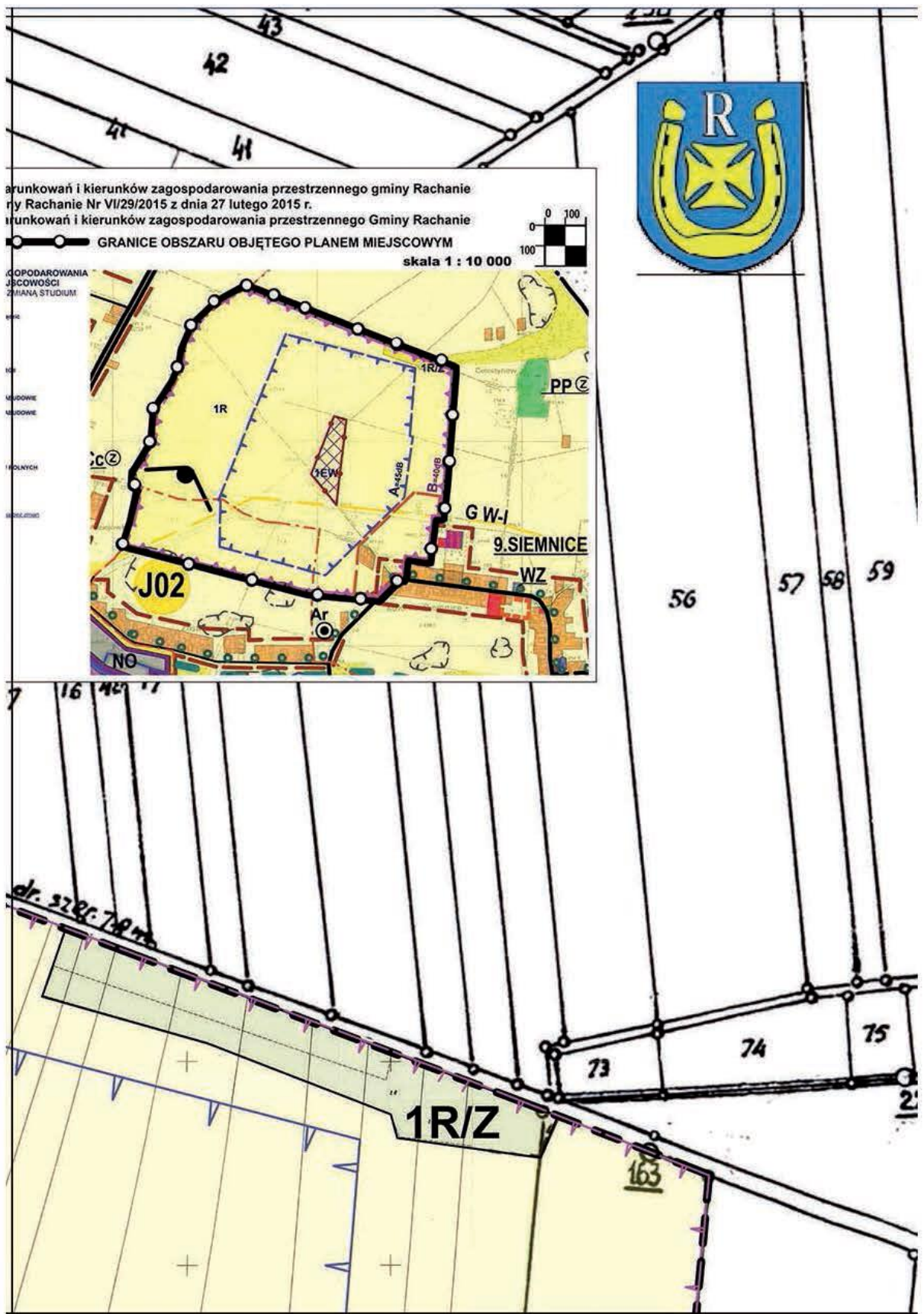
UKŁAD ARKUSZY PUBLIKACJI

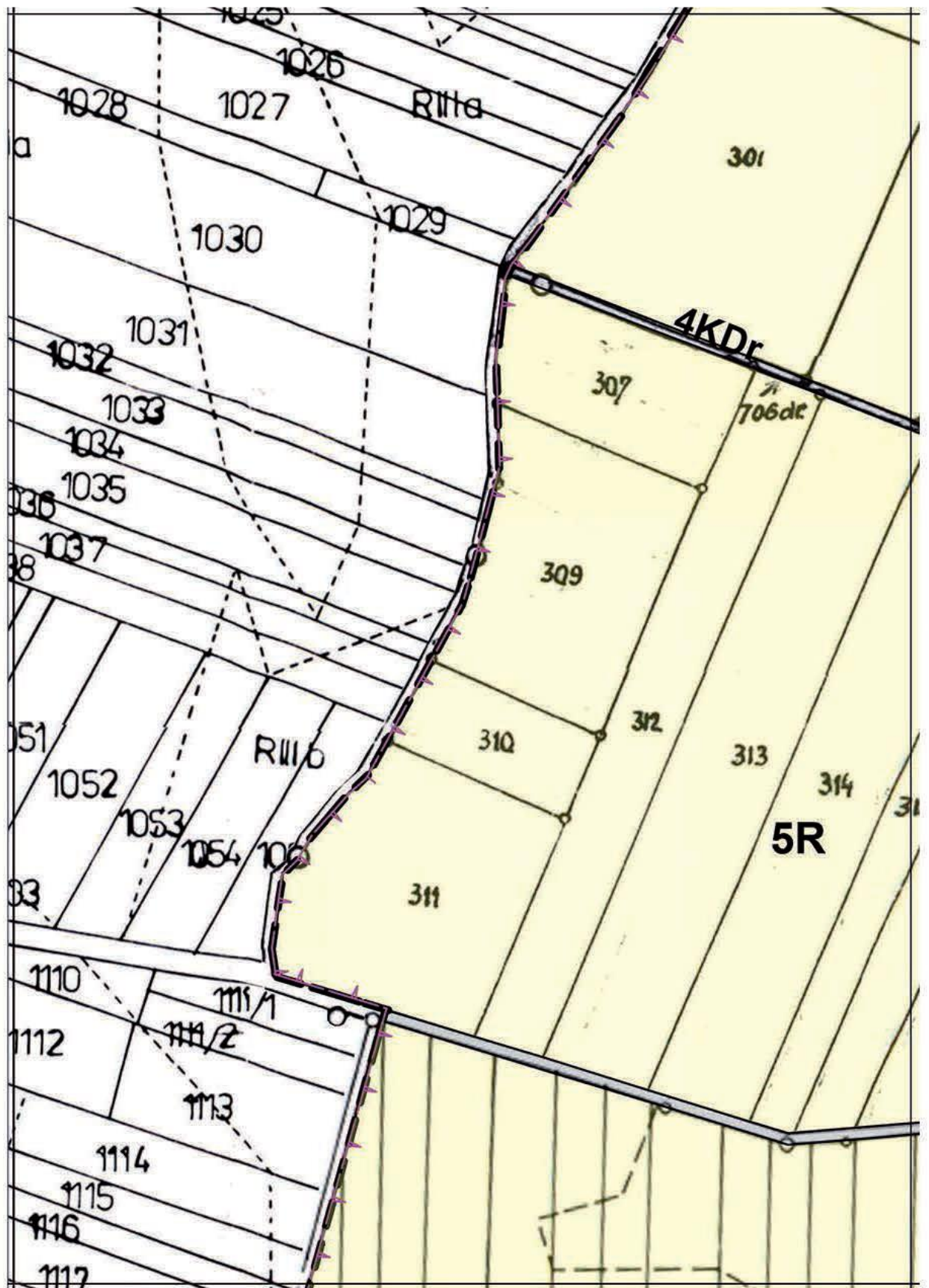
ZAŁĄCZNIK NR 1
do Uchwały Nr VII/34/2015 Rady Gminy
Rachanie z dnia 27 marca 2015 roku

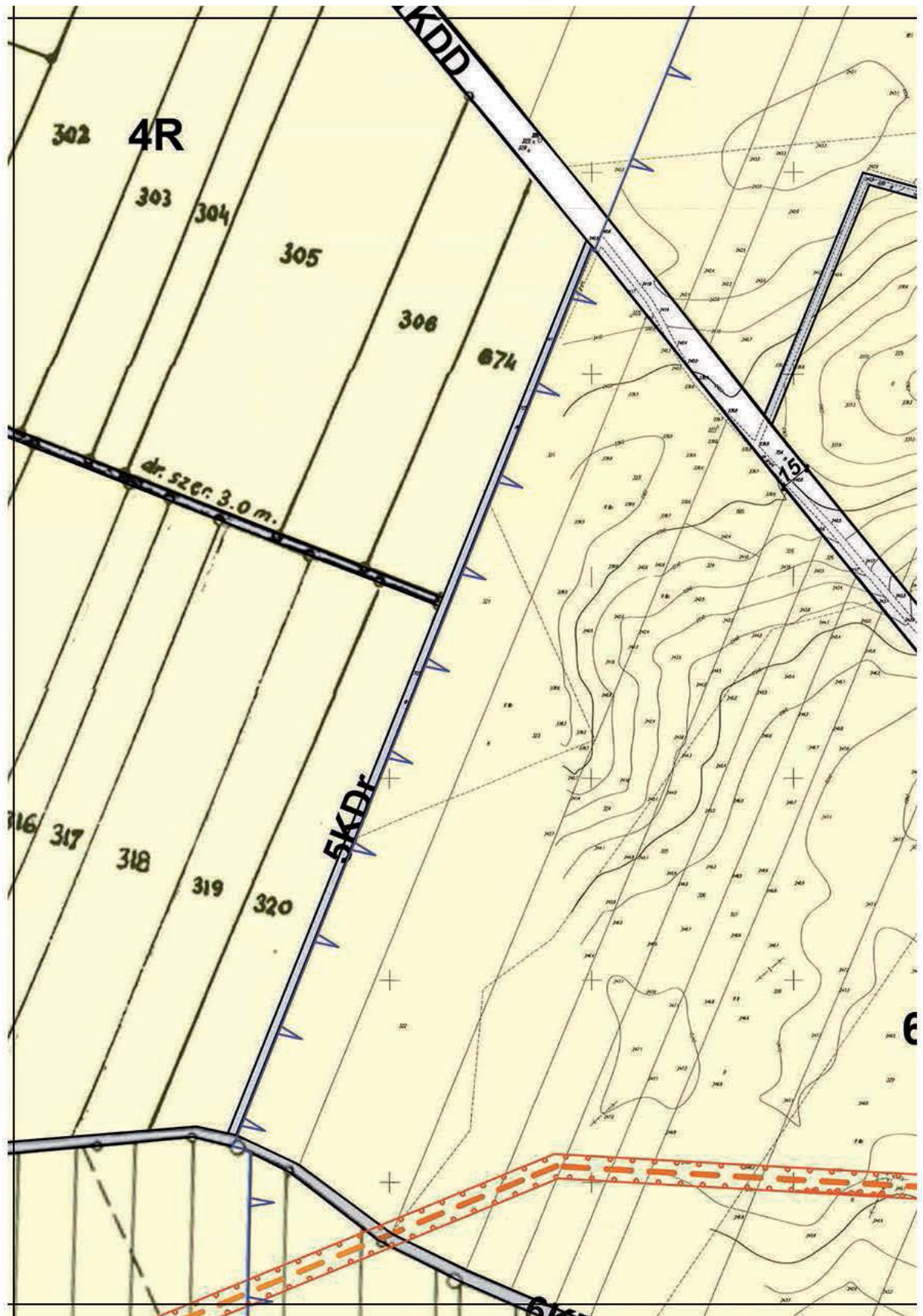


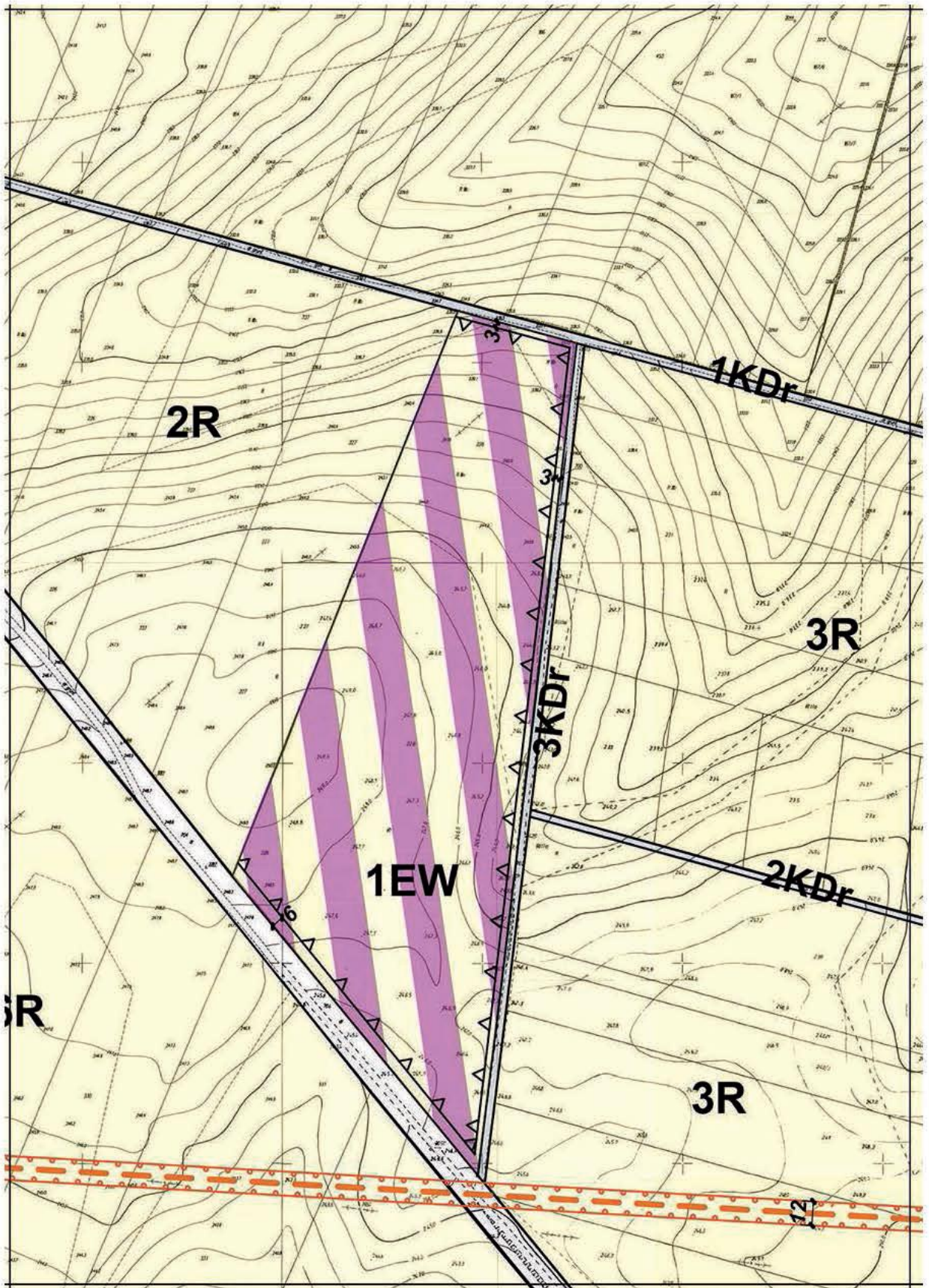


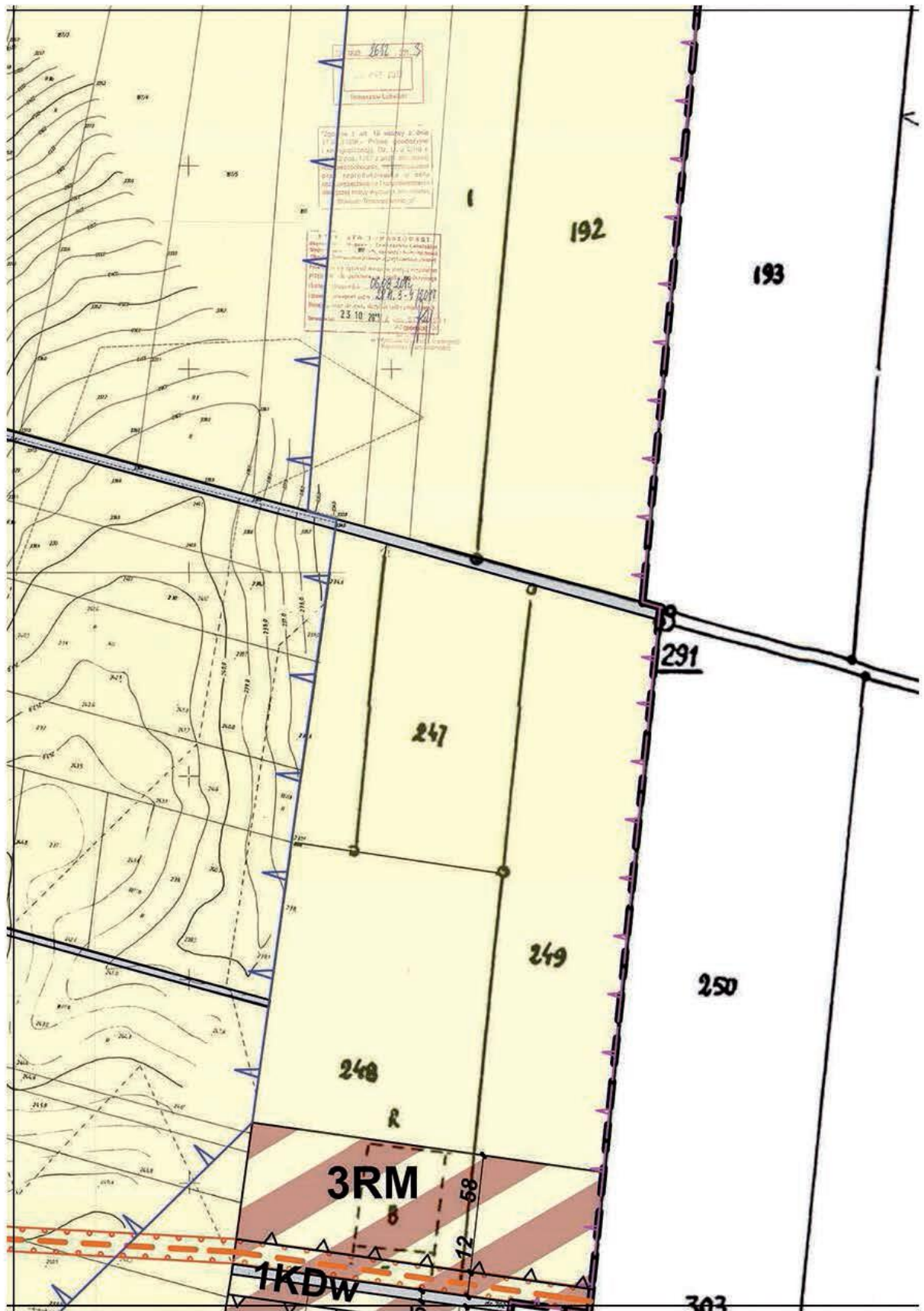


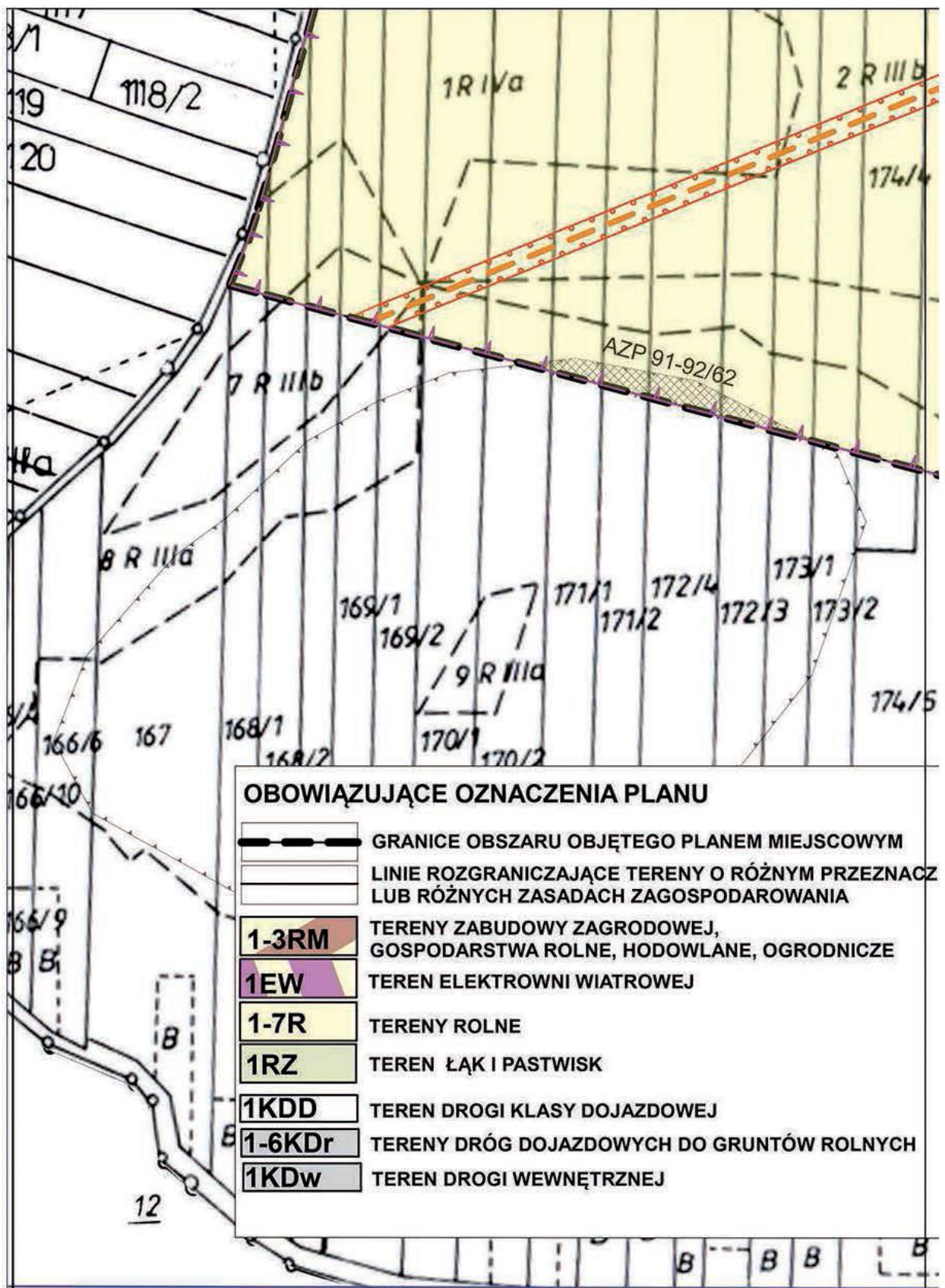


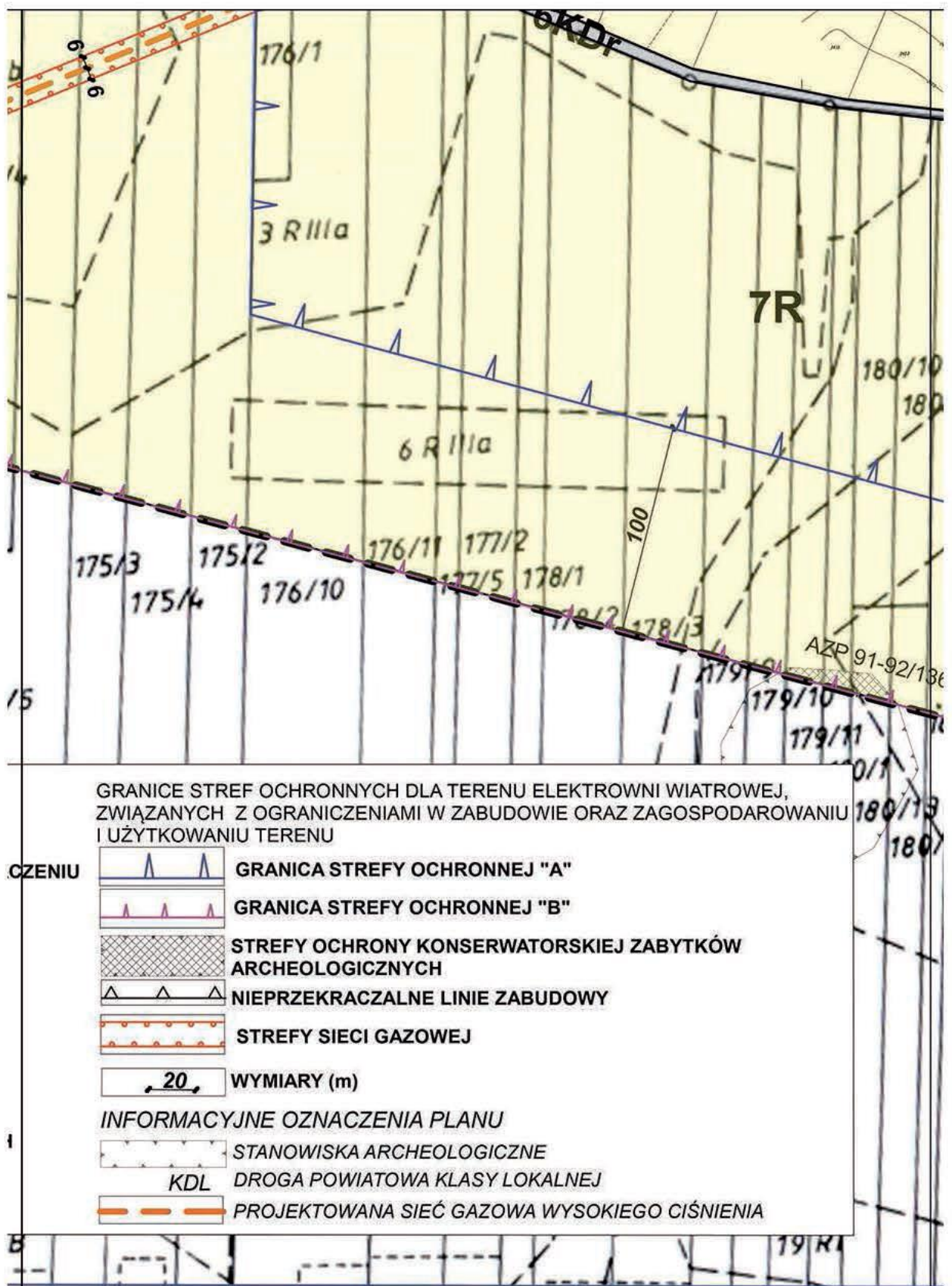


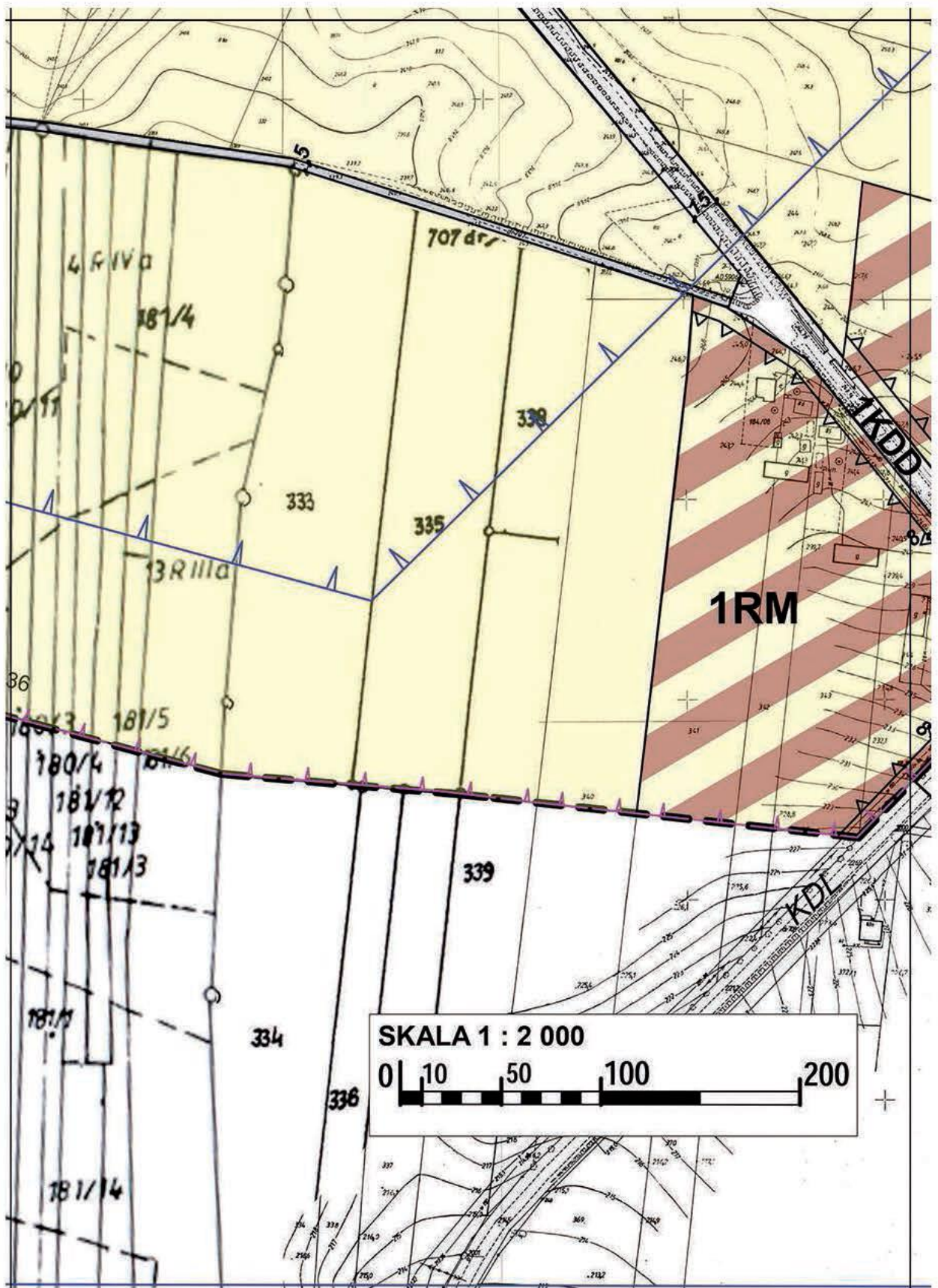


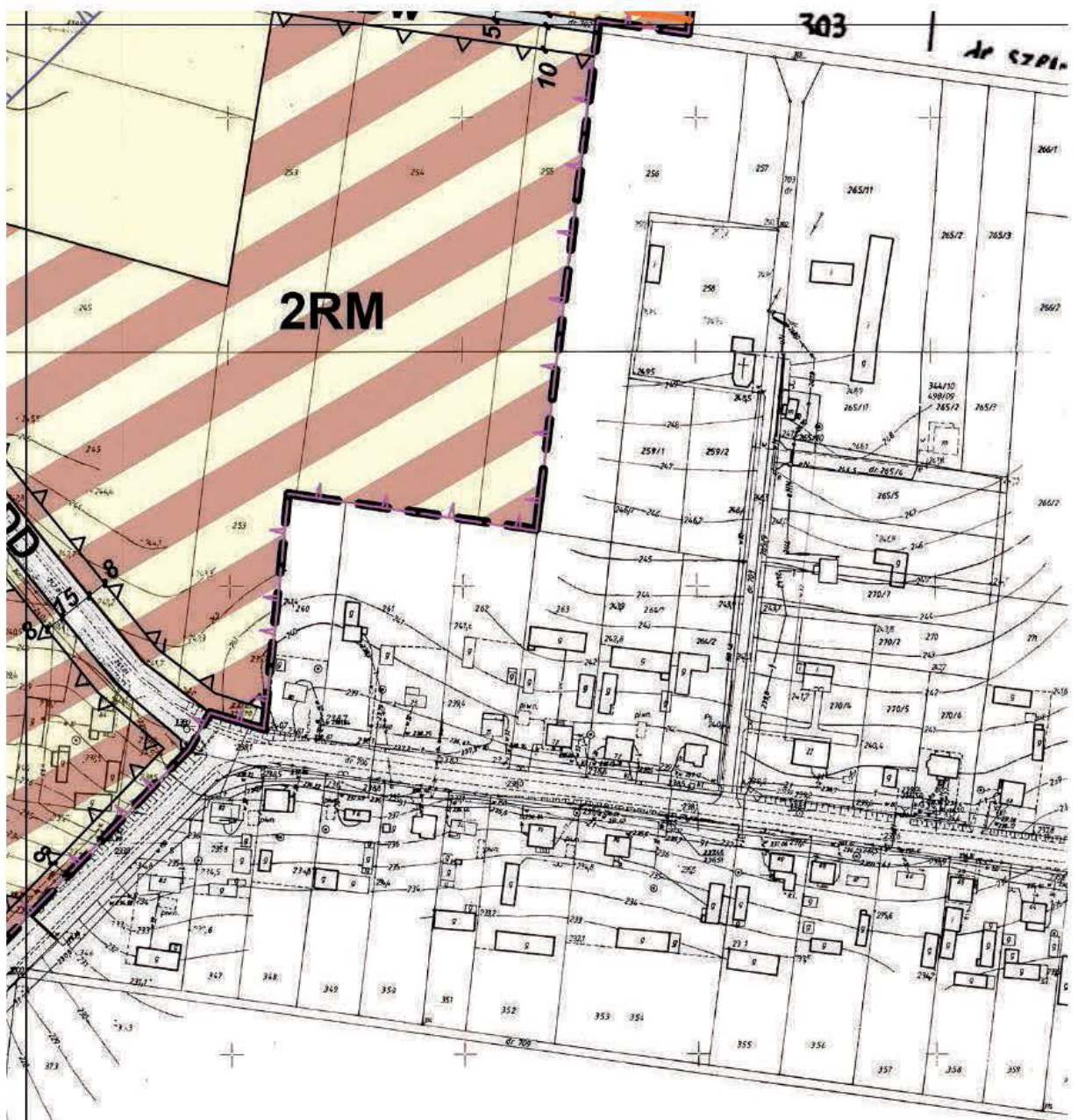












ZAŁĄCZNIK NR 1

**DO UCHWAŁY NR VII / 34 / 2015
RADY GMINY RACHANIE
z dnia 27 marca 2015 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Gminy Rachanie dla części miejscowości
Siemnice i Michalów

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Zdzisław Żdan**

ZAŁĄCZNIK NR 2
do Uchwały Nr VII/34/2015 Rady Gminy Rachanie
z dnia 27 marca 2015 roku

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU PLANU

Na podstawie art. 17 pkt. 14 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199) Rada Gminy Rachanie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rachanie dla części miejscowości Siemnice i Michalów.

1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rachanie dla części miejscowości Siemnice i Michalów nie wpłynęły żadne uwagi, o których mowa w art. 17 pkt. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199) oraz w art. 39 ust. 1 pkt. 3 i art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. Nr z 2013 r. poz. 1235) w ramach przeprowadzanej dla dokumentu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

2. Brak uwag oznacza, że nie załącza się listy uwag nieuwzględnionych oraz nie podejmuje się rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia.

ZAŁĄCZNIK NR 3
do Uchwały Nr VII/34/2015 Rady Gminy Rachanie
z dnia 27 marca 2015 roku

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH
PUBLICZNYCH**

1. W obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Rachanie dla części miejscowości Siemnice i Michalów przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, w zakresie zgodnym z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późniejszymi zmianami) oraz określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania.

2. Zgodnie z ustaleniami planu miejscowego przewiduje się w szczególności budowę, rozbudowę dróg, sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, sieci oświetleniowej dróg.

3. Ustala się, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) ze środków własnych przedsiębiorstw działających w imieniu gminy;
- 3) współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;
- 4) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;
- 5) dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;
- 6) innych środków zewnętrznych;
- 7) poprzez udział inwestorów prywatnych w finansowaniu zadań publicznych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

4. Ustala się, że udział finansowy gminy lub zainteresowanych podmiotów będzie przedmiotem indywidualnych ustaleń w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych.