



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 16 maja 2017 r.

Poz. 2349

UCHWAŁA NR XXV/160/17 RADY GMINY WĄWOLNICA

z dnia 9 marca 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, miejscowość Zarzeka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, z późn. zm.), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.) oraz uchwały Nr XXIX/150/09 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 24 kwietnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąwolnica uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/249/02 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 12 września 2002r. roku (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 122, poz. 2646 z dnia 18 października 2002r.) i uchwały XLV/229/10 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 10 listopada 2010 r. zmieniającej uchwałę Nr XXIX/150/09 z dnia 24 kwietnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąwolnica, uchwały Nr XXXIV/187/14 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 27 marca 2014 r., zmieniającej uchwałę Nr XXIX/150/09 z dnia 24 kwietnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąwolnica oraz uchwały Nr IX/47/15 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 27 sierpnia 2015 r., zmieniającej uchwałę Nr XXIX/150/09 z dnia 24 kwietnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąwolnica – Rada Gminy Wąwolnica uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, miejscowość Zarzeka, zwanym dalej planem.

2. Plan zagospodarowania przestrzennego stanowią:

- 1) ustalenia planu – będące treścią niniejszej uchwały,
- 2) rysunek planu w skali 1:1 000 – będący załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu – wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi załącznik nr 2 do uchwały,
- 4) sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania – stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Ustalenia planu wyrażone są w postaci:

- 1) ustaleń ogólnych dotyczących warunków i zasad regulacji zagospodarowania obszaru, określonych w:
 - a) § 5 – Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
 - b) § 6 – Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
 - c) § 7 – Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu,

- d) § 8 – Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
 - e) § 9 – Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) ustaleń ogólnych dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej, określonych w:
- a) § 10 – Zasady kształtowania i rozwoju układu komunikacyjnego,
 - b) § 11 – Zasady kształtowania i rozwoju infrastruktury sanitarnej,
 - c) § 12 – Zasady kształtowania i rozwoju sieci energetycznej i telekomunikacji;
- 3) ustaleń szczegółowych dla terenów o różnym sposobie użytkowania, określonych w §13
- 4) ustaleń przejściowych i końcowych oraz dotyczących stawek procentowych służących naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określonych w §14-§18.

2. Przedmiotem ustaleń planu są tereny położone w miejscowości **Zarzeka** w granicach objętych uchwałą, oznaczone symbolami, którym przypisano określone przeznaczenie:

- 1) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem nieuciążliwych usług;
- 2) **E** – infrastruktura techniczna, teren stacji transformatorowej;
- 3) **KDD-G** – droga dojazdowa – gminna.

3. Na terenach oznaczonych symbolami, obowiązuje inwestowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym; w poszczególnych terenach możliwa jest lokalizacja obiektów z zakresu przeznaczenia uzupełniającego, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem tych terenów, przy zachowaniu warunków ustalonych w niniejszej planie.

4. Oznaczenia graficzne w rysunku planu zawierają:

- 1) oznaczenia ściśle obowiązujące:
 - a) granice opracowania planu,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) granica strefy ochronnej od linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN,
 - e) istniejące granice działek oraz przeznaczone do likwidacji oznaczone linią ciągłą;
- 2) oznaczenia orientacyjne, których uściślenie jest dopuszczone w decyzjach administracyjnych, projektach budowlanych, obejmujące:
 - a) projektowane granice działek oznaczone linią przerywaną,
 - b) przebieg urządzeń sieciowych i lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest wyznaczenie terenu przeznaczonego pod zabudowę zagrodową, zapewniając ład przestrzenny, prawidłową obsługę komunikacyjną oraz niezbędną infrastrukturę techniczną.

§ 4. 1. Ilekroć w dalszej części uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Wąwolnica,
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000 stanowiący integralną część niniejszej uchwały;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą stanowiącą granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania tzn. oddzielającą teren od terenów o innym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustalone niniejszym planem;

- 5) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających ulicy, ciągu pieszego lub innych obiektów i terenów;
- 6) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni biologicznie czynnej terenu do całkowitej powierzchni terenu;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 8) **procencie powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce położonej w danym terenie do powierzchni tej działki;
- 9) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 10) **przepisach odrębnych (szczególnych)** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 11) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przypisane danemu terenowi kategorie form zagospodarowania lub działalności lub grupy tych kategorii związane z funkcją terenu;
- 12) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które stanowi co najmniej 51% terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 13) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 14) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność usługową nie stwarzającą uciążliwości dla środowiska wykraczającej poza przestrzeń lokalu w którym jest wykonywana, nie stwarzająca uciążliwości dla lokali sąsiednich o innym przeznaczeniu, a w szczególności nie powodująca emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczenia powietrza, wód i gruntu, wytwarzania promieniowania i pól elektromagnetycznych, wytwarzania ścieków i odpadów innych niż komunalne oraz która nie powoduje znaczącego wzrostu ruchu pojazdów samochodowych w otoczeniu lokalu usługowego;
- 15) **drodze publicznej** - należy przez to rozumieć drogę zaliczoną na podstawie ustawy o drogach publicznych do jednej z kategorii dróg (krajowej, wojewódzkiej, powiatowej lub gminnej), wydzieloną liniami rozgraniczającymi.

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

1. Obszar objęty planem położony jest:

- 1) na terenie otuliny Kazimierskiego Parku Krajobrazowego,
- 2) w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 406 - Zbiornik Niecka lubelska (Lublin),
- 3) sąsiedztwie Uzdrowiska Nałęczów.

2. Zagospodarowanie terenu objętego planem podporządkowuje się wymogom:

- 1) usytuowania w otulinie Kazimierskiego Parku Krajobrazowego, chroniącej Park przed negatywnymi zewnętrznymi oddziaływaniami dlatego zagospodarowanie terenów nie powinno zakłócać funkcjonowania Parku;
- 2) ochrony ilościowej i jakościowej wód podziemnych kredowych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406, Niecka lubelska (Lublin); w celu ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wodnych na obszarze strefy obowiązuje zakaz wykonywania robót, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód;

3) ochrony ze względu na zlokalizowanie na jednym z głównych kierunków przepływu mas powietrza do uzdrowiska Nałęczów, dotyczy to terenu oraz jego zagospodarowania położonego po północnej stronie drogi Nr 107857 (d. Trakt Lubelski);

4) ochrony przed hałasem według obowiązujących przepisów odrębnych.

3. Na terenach zabudowy zagrodowej ustala się standard akustyczny odpowiednio jak dla przeznaczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Należy uwzględnić wymagania dotyczące ochrony stosunków wodnych przed zanieczyszczeniem.

6. Zakazuje się tworzenia i utrzymywania otwartych rowów ściekowych.

7. Obowiązuje ochrona naturalnego ukształtowania terenu, zakazuje się prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac przeciwosuwiskowych.

8. Wyklucza się niwelacje terenu, które mogą spowodować spływy wód opadowych na działki sąsiednie.

§ 6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1. Zgodnie z „Konwencją w sprawie ochrony światowego dziedzictwa kulturowego i naturalnego” (ICOMOS – Paryż 1972), oprócz obiektów zabytkowych, za dziedzictwo naturalne uznaje się wartościowe elementy przyrody, formacje i strefy geologiczne i fizjograficzne, a także miejsca wartościowe z punktu widzenia estetycznego lub naukowego.

2. Na całym obszarze planu obowiązuje wymóg zobowiązujący osoby, które w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkryły przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, do wstrzymania wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, odpowiedniego zabezpieczenia miejsca i niezwłocznego powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy.

§ 7. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO I KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

1. W zagospodarowaniu działek objętych planem należy utrzymać rygory ustalone niniejszym planem: dotyczące przeznaczenia terenu, obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu; gabarytów i charakteru zabudowy.

2. Warunki dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania krajobrazu, mają pierwszeństwo przed pozostałymi warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. Zabudowę oraz zagospodarowanie terenu należy zharmonizować skalą, formą, jednorodną kolorystyką pokrycia dachowego, poprzez stosowanie form i materiałów charakterystycznych dla tego obszaru (kamień, drewno, tynki) z wykluczeniem stosowania okładzin z tworzyw sztucznych typu „siding” na elewacjach budynków.

4. Nakaz stosowania jednolitej kolorystyki elewacji budynków i pokrycia dachowego w obrębie działki.

5. Nakaz stosowania jednolitych rozwiązań projektowych dla poszczególnych grup elementów, takich jak: elementy małej architektury, nawierzchnie i oświetlenie w obrębie terenów wskazanych jako przestrzenie publiczne w tym także przy poszczególnych szlakach i ścieżkach przeznaczonych dla ruchu pieszego i rowerowego.

6. Zakaz budowy nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, nakaz stopniowego kablowania sieci w obrębie zwartej zabudowy.

7. Na terenie objętym planem obowiązuje zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych innych niż szyldy; dopuszcza się umieszczanie szyldów o powierzchni do 2,0 m²,

8. Tablice informujące o przebiegu szlaków turystycznych (Szlak Wyżynny Zachodni, szlak handlowy, szlak pamiątek kultury żydowskiej, Szlak Kultury Sakralnej Ziemi Nałęczowskiej), ścieżce dydaktycznej *Sacrum-Natura-Historia* oraz szlaku rowerowym według spójnej koncepcji tablic informujących istniejących

na terenie gminy związanych z wymienionymi atrakcjami turystycznymi, zlokalizowanych poza granicami planu.

§ 8. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

1. W celu poprawy walorów użytkowych i jakości zagospodarowania wydzielanych działek pożądanym jest łączenie i możliwość podziału gruntów na działki budowlane według schematu pokazanego na rysunku planu, z zachowaniem określonych poniżej wielkości przyjętych dla zabudowy zagrodowej:

- 1) minimalna wielkość nowowydzielanej działki budowlanej - 2000 m²,
- 2) szerokość frontu nowowydzielanej działki - minimum 25,0 m.

2. Określone ust. 1 pkt 1 i pkt 2 wielkości ustalono jako wskaźniki minimalne, z zastrzeżeniem możliwości ich weryfikacji, w dostosowaniu do wymogów przepisów szczególnych, z tolerancją do 10%.

3. Pożądanym jest łączenie wąskich działek w celu uzyskania działek budowlanych, z zachowaniem minimalnych wielkości określonych w ust. 1. Dopuszcza się podział wąskich działek na poszerzenie sąsiednich działek budowlanych.

4. Granice działek, oznaczone w rysunku planu linią ciągłą oraz przeznaczone do likwidacji, stanowią ustalenia ściśle obowiązujące.

5. Projektowane granice działek, oznaczone w rysunku planu linią przerywaną, stanowią oznaczenia orientacyjne, których uściślenie jest dopuszczalne w decyzjach administracyjnych.

§ 9. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

1. Przestrzeń publiczna w obrębie planu to: droga gminna nr 107857L (d. Trakt Lubelski) w linach rozgraniczających wraz z zielenią towarzyszącą ciągom komunikacyjnym, oznaczona w rysunku planu symbolem **9 KDD-G** w tym wytyczone w jej przebiegu istniejące szlaki turystyczne (Szlak Wyżynny Zachodni, szlak handlowy, szlak pamiątek kultury żydowskiej, Szlak Kultury Sakralnej Ziemi Nałęczowskiej), ścieżka dydaktyczna *Sacrum-Natura-Historia* oraz szlak rowerowy.

2. Przestrzeń publiczną należy traktować w kategoriach społeczno – ekonomicznych, jako dobro wspólnie użytkowane celowo kształtowane przez człowieka - zgodnie ze społecznymi zasadami i wartościami - służące zaspokojeniu potrzeb społeczności lokalnych i ponadlokalnych. O publicznym charakterze przestrzeni decyduje zbiorowy sposób jej użytkowania oraz jako obszary polityki rozwoju zrównoważonego z poszanowaniem zasad dobrego sąsiedztwa rozumianego jako przeciwdziałanie oszczędzaniu przestrzeni publicznych i terenów otwartych przez urządzenia reklamowe, informacyjne, drogowe i techniczne.

3. Nakaz stosowania jednolitych rozwiązań projektowych dla poszczególnych grup elementów, takich jak: elementy małej architektury, nawierzchnie i oświetlenie.

4. Należy zapewnić dostępność dla niepełnosprawnych w miejscach dla nich najbardziej dogodnych.

Dla osób słabowidzących i niewidomych kolorystyka i faktura nawierzchni ciągów pieszych na stykach z miejscami niebezpiecznymi (ruch kołowy, niespodziewane utrudnienia) powinna zawierać „informację dotykową”.

5. W terenie **9 KDD-G** wskazane nasadzenia zieleni towarzyszącej ciągom komunikacji, celem podkreślenia historycznego Traktu Lubelskiego, istniejących szlaków turystycznych (handlowego, Szlaku Kultury Sakralnej Ziemi Nałęczowskiej, szlaku pamiątek kultury żydowskiej, Wyżynnego Zachodniego,), ścieżki dydaktycznej *Sacrum-Natura-Historia* oraz szlaku rowerowego.

6. Obowiązuje ogólnie przyjęta zasada estetyki otoczenia oraz zapewnienia bezpieczeństwa.

7. Ogrodzenia widoczne od strony ulicy lub innych przestrzeni publicznych należy wykonywać, dostosowując rozwiązania materiałowe do charakteru zagospodarowania i architektury budynku, przy czym wyklucza się użycie prefabrykatów betonowych, preferując rozwiązania lekkie, ażurowe.

§ 10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA I ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

1. Dostępność komunikacyjna do działek z drogi gminnej nr 107857L klasy D (droga dojazdowa) oznaczonej na rysunku planu symbolem **9 KDD-G**.

2. Ustala się następujące odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy nowoprojektowanej od drogi gminnej - min. 6,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

§ 11. ZASADY KSZTAŁTOWANIA I ROZWOJU INFRASTRUKTURY SANITARNEJ

1. Zaopatrzenie w wodę.

- 1) Zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego, poprzez rozbudowę i realizację przyłączy.
- 2) Wydajność hydrantów zainstalowanych na sieci wodociągowej powinna zapewnić wymaganą ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru.

2. **Odprowadzenie ścieków bytowych**, docelowo do zbiorczego systemu gminnej kanalizacji sanitarnej. Do czasu podłączenia budynku do sieci kanalizacji komunalnej, dopuszcza się odprowadzenie nieczystości ciekłych do krytych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe zlokalizowanych na własnej działce z obowiązkiem wywozu nieczystości do oczyszczalni ścieków.

3. Dopuszcza się **powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych pod warunkiem** zachowania przepisów szczególnych w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzeniu ścieków do wód lub do ziemi oraz substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska. Obowiązuje zakaz odprowadzania wód na działki sąsiednie.

4. **Zaopatrzenie w ciepło** za pomocą indywidualnych źródeł ciepła, opartych o paliwa niskoemisyjne.

5. **Zaopatrzenie w gaz** z istniejącego gazociągu, poprzez rozbudowę i realizację przyłączy.

6. Sieci należy budować w liniach regulacyjnych istniejących i planowanych ciągów komunikacyjnych poza jezdniami.

7. Dopuszcza się możliwość realizacji sieci oraz sytuowania ich poza liniami rozgraniczającymi dróg w zakresie niezbędnym do zaspokojenia potrzeb użytkowników przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

8. **Gospodarka odpadami**, na zasadach ustalonych na obszarze gminy:

- 1) Gromadzenie odpadów bytowych w pojemnikach okresowo wywożone na składowisko odpadów.
- 2) Należy uwzględnić obowiązek selektywnej zbiórki odpadów.

§ 12. ZASADY KSZTAŁTOWANIA I ROZWOJU SIECI ENERGETYCZNEJ I TELEKOMUNIKACJI

1. Przyłączenie do sieci energetycznej dystrybucyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi. Wolnostojące złącza kablowe służące do zaopatrzenia w energię należy lokalizować na własnej działce.

2. Wprowadza się strefę ochronną po 7,5 m w obie strony od osi linii średniego napięcia dla budynków w zabudowie zagrodowej, do czasu ich skablowania.

3. Docelowo należy dążyć do skablowania istniejących napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia, biegnących przez obszary przeznaczone do zainwestowania.

4. Nowoprojektowane linie elektroenergetyczne należy budować jako linie kablowe w liniach regulacyjnych istniejących i planowanych ciągów komunikacyjnych poza jezdniami.

5. Obsługa telekomunikacyjna z sieci dostępnych dystrybutorów.

6. Potrzeby w zakresie łączności należy zaspakajać poprzez rozbudowę istniejącej sieci lub budowę nowych sieci z zastosowaniem technologii przewodowej, bezprzewodowej lub światłowodowej.

7. Sieci teletechniczne lokalizować należy w liniach regulacyjnych istniejących i planowanych ciągów komunikacyjnych poza jezdniami.

8. Dopuszcza się możliwość realizacji sieci oraz sytuowania ich poza liniami rozgraniczającymi dróg

w zakresie niezbędnym do zaspokojenia potrzeb użytkowników przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

§ 13. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE = PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu **1 RM, 2 RM, 3 RM** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem nieuciążliwych usług; pożądane rozwijanie agroturystyki i związanych z nią towarzyszących funkcji rekreacyjnych oraz usług związanych z obsługą bazy noclegowej.
 - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy (obiektami mieszkalnymi, gospodarczymi i inwentarskimi) nie może przekroczyć 40% powierzchni działki wyznaczonej jako teren budowlany, przy czym budynki gospodarcze i inwentarskie należy lokalizować w głębi działki, a budynek mieszkalny bliżej drogi z zachowaniem tradycyjnego podwórza gospodarczego,
 - b) minimum 40% powierzchni działki powinien stanowić teren biologicznie czynny,
 - c) łączenie działek i podział terenów na działki budowlane na zasadach zawartych w § 8,
 - d) minimalna intensywność zabudowy dla działek o powierzchni od 2000 – 5000 m² – 0,05 dla działek o powierzchni powyżej 5000 m² – 0,01
 - e) maksymalna intensywność zabudowy dla działek o powierzchni od 2000 – 5000 m² – 0,3 dla działek o powierzchni powyżej 5000 m² – 0,2
 - f) obornik należy składować na szczelnych płytach, gnojowicę i gnojówkę w szczelnych zbiornikach,
 - g) ogrodzenia od strony dróg publicznych, należy lokalizować w liniach rozgraniczających drogi; ogrodzenie powinno być lekkie, ażurowe wykonane z materiałów przyjaznych dla środowiska; zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - h) w granicach działki należy zapewnić 1 miejsce postojowe na każdy budynek mieszkalny oraz dodatkowo 1 stanowisko na każdy pokój pod wynajem w ramach oferowania usług agroturystycznych i noclegowych.
 - i) lokalizacja i parametry sztyldów na zasadach zawartych w § 7 ust. 7.
 - 3) Zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:
 - a) dla nowoprojektowanych budynków, skala zabudowy i jej charakter winny być dostosowane do tradycji miejsca i krajobrazu,
 - b) wysokość kalenicy dachu do 8,0 m od poziomu terenu w najniższej posadowionej części budynku; max. 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
 - c) posadowienie parteru do 0,5 m powyżej poziomu terenu w najwyższym punkcie w obrysie budynku,
 - d) dachy dwu- lub wielospadowe o połaciach symetrycznych i kącie nachylenia 30° – 45°,
 - e) preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych tynk, kamień, drewno, dachówka, gont, wiór osinowy; dopuszcza się pokrycie dachowe w formie dachówki ceramicznej, betonowej lub bitumicznej oraz blachą płaską,
 - f) zakaz stosowania sidingu na elewacjach.
 - 4) Zasady kształtowania zabudowy gospodarczej:
 - a) budynki jednokondygnacyjne,
 - b) budynki o parametrach dostosowanych do pełnionych przez nie funkcji,
 - c) dachy dostosowane do formy budynku,
 - d) preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych – tynk, kamień, drewno, dachówka, gont lub wiór osinowy; dopuszcza się pokrycie dachowe w formie dachówki ceramicznej, betonowej lub bitumicznej oraz blachą płaską.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu **4 RM, 5 RM, 6 RM, 7 RM** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem nieuciążliwych usług; pożądane rozwijanie agroturystyki i związanych z nią towarzyszących funkcji rekreacyjnych oraz usług związanych z obsługą bazy noclegowej.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową, z możliwością przebudowy, rozbudowy, wymiany na nową oraz uzupełnienia istniejącej zabudowy o budynki gospodarcze,
 - b) powierzchnia zabudowy (obiektami mieszkalnymi, gospodarczymi i inwentarskimi) nie może przekroczyć 40% powierzchni działki wyznaczonej jako teren budowlany, przy czym budynki gospodarcze i inwentarskie należy lokalizować w głębi działki, a budynek mieszkalny bliżej drogi z zachowaniem tradycyjnego podwórza gospodarczego. Ze względu na ukształtowanie terenu i istniejące zagospodarowanie na działkach sąsiednich znajdujących się poza opracowaniem planu, oraz na istniejące zagospodarowanie w terenie 7 RM dopuszcza się odstępstwo od zasady lokalizacji budynków gospodarczych w głębi działki,
 - c) minimum 40% powierzchni działki powinien stanowić teren biologicznie czynny,
 - d) łączenie działek i podział terenów na działki budowlane na zasadach zawartych w § 8,
 - e) minimalna intensywność zabudowy dla działek o powierzchni od 2000 – 5000 m² – 0,05 dla działek o powierzchni powyżej 5000 m² – 0,01
 - f) maksymalna intensywność zabudowy dla działek o powierzchni od 2000 – 5000 m² – 0,3 dla działek o powierzchni powyżej 5000 m² – 0,2
 - g) obornik należy składować na szczelnych płytach, gnojowicę i gnojówkę w szczelnych zbiornikach,
 - h) ogrodzenia od strony dróg publicznych, należy lokalizować w liniach rozgraniczających drogi; ogrodzenie powinno być lekkie, ażurowe wykonane z materiałów przyjaznych dla środowiska; zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - i) w granicach działki należy zapewnić 1 miejsce postojowe na każdy budynek mieszkalny oraz dodatkowo 1 stanowisko na każdy pokój pod wynajem w ramach oferowania usług agroturystycznych i noclegowych.
 - j) lokalizacja i parametry sztyldów na zasadach zawartych w § 7 ust. 7.
- 3) Zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:
 - a) przy rozbudowie budynku istniejącego należy utrzymać poziom okapu i kalenicy dachu,
 - b) dla nowoprojektowanych budynków, skala zabudowy i jej charakter winny być dostosowane do tradycji miejsca i krajobrazu,
 - c) wysokość do 9,0 m, max. 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
 - d) posadowienie parteru do 0,5 m powyżej poziomu terenu w najwyższym punkcie w obrysie budynku,
 - e) dachy dwu- lub wielospadowe o połaciach symetrycznych i kącie nachylenia 30° – 45°,
 - f) preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych tynk, kamień, drewno, dachówka, gont, wiór osinowy; dopuszcza się pokrycie dachowe w formie dachówki ceramicznej, betonowej lub bitumicznej oraz blachą płaską,
 - g) zakaz stosowania sidingu na elewacjach.
- 4) Zasady kształtowania zabudowy gospodarczej:
 - a) budynki jednokondygnacyjne,
 - b) budynki o parametrach dostosowanych do pełnionych przez nie funkcji,
 - c) dachy dostosowane do formy budynku,

d) preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych – tynk, kamień, drewno, dachówka, gont lub wiór osinowy; dopuszcza się pokrycie dachowe w formie dachówki ceramicznej, betonowej lub bitumicznej oraz blachą płaską.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu **8 E** ustala się:

1) Przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna – elektroenergetyka

2) Zasady zagospodarowania:

- a) stacje transformatorowe w formie wewnętrznej, wolnostojącej,
- b) dopuszcza się lokalizację stacji 1,5 od granicy sąsiedniej działki,
- c) dopuszcza się maskowanie zielenią.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu **9 KDD- G** ustala się:

1) Przeznaczenie terenu: droga dojazdowa gminna, dawny Trakt Lubelski;

a) utrzymuje się istniejące w jej przebiegu szlaki turystyczne (Szlak Wyżynny Zachodni, szlak handlowy, pamiątek kultury żydowskiej; szlak kultury sakralnej Ziemi Nałęczowskiej), ścieżka dydaktyczna, szlak rowerowy,

b) wskazane nasadzenia zieleni towarzyszącej ciągom komunikacji

2) Zasady zagospodarowania:

- a) szerokości drogi gminnej w liniach rozgraniczających 12,0 m
- b) dopuszcza się poszerzenia w obszarach występowania lokalnych utrudnień.

§ 14. Ustala się stawki procentowe opłaty na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu w wysokości: 1.10% dla zabudowy zagrodowej, 2.1% dla terenów pozostałych.

§ 15. Do czasu zmiany zagospodarowania terenów wyznaczonych w planie, obowiązuje utrzymanie obecnego sposobu użytkowania.

§ 16. W wyniku uchwalenia zmiany planu tracą moc ustalenia dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wąwolnica, uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/249/02 Rady Gminy Wąwolnica, z dnia 12 września 2002 roku (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 122, poz.2646 z dnia 18 października 2002r.), w zakresie i granicach terenów objętych niniejszym planem.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.

§ 18. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia.

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodnicząca Rady Gminy
Wąwolnica

Ewa Wierzbicka

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXV/160/17

Rady Gminy Wąwolnica

z dnia 9 marca 2017 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, MIEJSCOWOŚĆ ZARZEKA**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenia nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr z dnia		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	12.09.2016 r.		Uwaga do projektu mpzp, m. Zarzeka w §13, pkt 1, ppkt 3b dotycząca zasad kształtowania zabudowy i wysokości budynku. Prośba o zmianę dot. zapisy wysokości budynku z 8 m na 9 m, podobnie jak jest to w projekcie planu dot.	Zarzeka dz. nr ew. 1040 i 1041	IRM Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem nieuciążliwych usług; pożądane rozwijanie agroturystyki i związanych z nią towarzyszących funkcji rekreacyjnych oraz usług związanych z obsługą bazy noclegowej. 1)Zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej: a)dla nowoprojektowanych budynków, skala zabudowy i jej	-	nie uwzględniona	-	-	Działki nr ew. 1040 i 1041 położone są w projektowanym terenie IRM, zlokalizowanym po północnej stronie drogi gminnej Nr 107857 L. Zgodnie z ustalenia studium dla zespołu zabudowy położonej po północnej stronie drogi Nr 107857 L (d. Trakt Lubelski) ze względu na zlokalizowanie terenu na jednym z głównych

			terenów oznaczonych w rysunku planu symbolami 4RM, 5RM, 6RM, 7RM.		<p>charakter winny być dostosowane do tradycji miejsca i krajobrazu,</p> <p>b)wysokość kalenicy dachu do 8,0 m od poziomu terenu w najniższej posadowionej części budynku; max. 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,</p> <p>c)posadowienie parteru do 0,5 m powyżej poziomu terenu w najwyższym punkcie w obrysie budynku,</p> <p>d)dachy dwu- lub wielospadowe o połaciach symetrycznych i kącie nachylenia 30° – 45°,</p> <p>e)preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych tynk, kamień, drewno, dachówka, gont, wiór osinowy; dopuszcza się pokrycie dachowe w formie dachówki ceramicznej, betonowej lub bitumicznej oraz blachą płaską,</p> <p>f)zakaz stosowania sidingu na elewacjach.</p>				<p>kierunków przepływu mas powietrza do uzdrowiska Nałęczów, wprowadzone zostały ograniczenia dotyczące wysokości kalenicy dachu nie przekraczającej 8,0 m od poziomu terenu w najniższej posadowionej części budynku.</p> <p>Dla terenów 4RM, 5RM, 6RM, 7RM położonych po południowej stronie drogi gminnej nr 107857L, poza głównymi kierunkami przepływu mas powietrza do uzdrowiska Nałęczów, ustalenia studium dopuszczają max. wysokość budynków do 9,0 m.</p> <p>Zmiana w mpzp wysokości budynków położonych po północnej stronie drogi gminnej max. do 9 m byłaby niezgodna z ustalenia</p>
--	--	--	-------------------------------------------------------------------	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXV/160/17

Rady Gminy Wąwolnica

z dnia 9 marca 2017 r.

w sprawie uchwalenia

**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, MIEJSCOWOŚĆ
ZARZEKA**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania
przestrzennego, miejscowość Zarzeka inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,**

które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 17, pkt 5 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zmianami) o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, rozstrzyga się zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na terenie objętym planem nie występują elementy z zakresu infrastruktury technicznej (budowa dróg gminnych i uzbrojenia), należące do zadań własnych gminy, których realizacja może obciążać budżet gminy.