

3157

UCHWAŁA NR XLVIII/188/2009

RADY GMINY SZASTARKA

z dnia 4 listopada 2009 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szastarka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) oraz uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szastarka Nr XXVII/114/2008 z dnia 30 czerwca 2008 r. i Nr XXX/128/2008 z dnia 26 września 2008 r., po stwierdzeniu zgodności projektu zmiany planu, wymienionej w §1 niniejszej uchwały z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szastarka, Rada Gminy uchwała co następuje:

§1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szastarka, uchwalonego uchwałą Nr LIV/286/2002 Rady Gminy Szastarka z dnia 27 maja 2002 r. (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 69 poz. 1466 z dnia 12.07.2002 r.), z późniejszymi zmianami.

§2.1. Zmianę planu stanowią:

- 1) Ustalenia będące treścią niniejszej uchwały;
- 2) Rysunki wykonane na mapach w skali 1:1000 stanowiące załączniki Nr 1- 5 do niniejszej uchwały.
2. Załączniki graficzne przedstawiające tereny planistyczne objęte zmianą planu i ustalenia tekstowe stanowią integralną całość.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szastarka - stanowi załącznik Nr 6 do niniejszej uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - stanowi załącznik Nr 7 do niniejszej uchwały.

§3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały będzie mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Szastarka, uchwalony uchwałą Nr LIV/286/2002 Rady Gminy Szastarka z dnia 27 maja 2002r. (ogłoszoną

w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 69 poz. 1466 z dnia 12.07.2002r.), z późniejszymi zmianami;

2) zmianie planu - należy przez to rozumieć ustalenia, o których mowa w §2 ust. 1 niniejszej uchwały;

3) terenie planistycznym (terenie) - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na załączniku graficznym liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;

4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, określone w ustaleniach szczegółowych zmiany planu i oznaczone symbolem literowym (literowymi), które winno przeważać na terenie planistycznym;

5) przeznaczeniu wielofunkcyjnym (oznaczonym symbolami literowymi, podzielonymi przecinkiem) – należy przez to rozumieć równoważność określonych rodzajów przeznaczenia, które mogą istnieć łącznie lub samodzielnie;

6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, określone w ustaleniach szczegółowych zmiany planu, dotyczących terenu planistycznego, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe z zastrzeżeniem, że zagospodarowanie związane z funkcją dopuszczalną, będzie stanowić mniej niż 50% powierzchni terenu planistycznego oraz, że funkcja dopuszczalna nie wykluczy zagospodarowania terenu zgodnie z funkcją podstawową, ustaloną zmianą planu;

7) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć przeznaczenie obiektów budowlanych lub ich części na cele służące działalności związanej z zaspokojeniem stałych potrzeb bytowych i socjalnych ludności, obejmujące w zmianie planu usługi handlu, rzemiosła;

8) 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;

9) dostępie działki budowlanej do drogi publicznej - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi (poprzez zjazd) albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;

10) dachu wielospadowym - należy przez to rozumieć dach wielopołaciowy - o dwu i większej liczbie głównych połaci dachowych, w różnych typach (polski, naczółkowy, mansardowy itp.); dopuszcza się elementy doświetlenia dachu: lukarny, okna mansardowe, wole oczy, okna połaciowe;

11) obsłudze komunikacji - należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania terenu planistycznego, służące obsłudze komunikacji pieszej i kołowej (drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, pieszce, drogi pożarowe, place, parkingi) z wykluczeniem obiektów obsługi komunikacji takich jak np. stacje paliw;

12) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, stosownie do ustaleń szczegółowych, dotyczących terenu planistycznego;

13) budynku gospodarczym - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu i plodów rolnych, służących mieszkańcom budynku mieszkalnego, budynku zamieszkania zbiorowego, budynku rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia, a w zabudowie zagrodowej przeznaczony również do przechowywania środków produkcji rolnej i sprzętu oraz plodów rolnych;

14) kondygnacji - należy przez to rozumieć poziomą nadziemną lub podziemną część budynku, zawartą pomiędzy powierzchnią posadzki na stropie lub najwyższej położonej warstwy podłogowej na gruncie a powierzchnią posadzki na stropie bądź warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu, znajdującego się nad tą częścią budynku, przy czym za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku, stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą średnią wysokość w świetle większą niż 2,0 m; za kondygnację nie uznaje się nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia;

15) kondygnacji podziemnej - należy przez to rozumieć kondygnację zagłębioną ze wszystkich stron budynku, co najmniej do połowy jej wysokości w świetle poniżej poziomu przylegającego do niego terenu, a także każdą usytuowaną pod nią kondygnację;

16) kondygnacji nadziemnej - należy przez to rozumieć każdą kondygnację niebędącą kondygnacją podziemną;

17) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji naziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bądź do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;

18) geometrii dachu - należy przez to rozumieć określony w ustaleniach zmiany planu kąt nachylenia głównych połaci dachowych (nie dotyczy nachylenia połaci dachów ganków, werand, lukarn itp.);

19) linii rozgraniczającej teren - należy przez to rozumieć linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oznaczone symbolem literowym lub cyfrowym i literowym, wyznaczające granice ewentualnego podziału geodezyjnego;

20) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć najmniejszą, dopuszczalną odległość elewacji budynku (lub parkingu wraz z jego ogrodzeniem), od krawędzi jezdni lub linii rozgraniczającej drogi obsługującej teren, na którym jest planowane jego usytuowanie lub innych linii rozgraniczających ustalonych zmianą planu; nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej, które winny być sytuowane z zachowaniem przepisów szczególnych;

21) froncie działki - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

22) strefie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na załączniku graficznym, w którym obowiązują określone zasady użytkowania i gospodarki przestrzeni;

23) wskaźniku powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć udział procentowy terenu z nawierzchnią ziemną, urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m² oraz wodę powierzchniową na tym terenie - do powierzchni terenu planistycznego lub działki budowlanej w granicach terenu planistycznego, stosownie do ustaleń szczegółowych zmiany planu;

24) wskaźniku powierzchni zabudowy - jest to udział procentowy sumy powierzchni zabudowy (w znaczeniu przepisu szczególnego) budynków, które mogą być lokalizowane w granicach wydzielonego terenu - do powierzchni terenu planistycznego lub działki budowlanej w granicach terenu planistycznego, stosownie do ustaleń szczegółowych zmiany planu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych, ani ich części wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni obiektów pomocniczych (szklarnie, szopy, altany) oraz elementów zewnętrznych jak: schody, rampy, daszki, występy dachowe, a także obiektów małej architektury i obiektów funkcjonujących sezonowo;

25) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

26) przepisach ustawy bez podania nazwy - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami).

ROZDZIAŁ 1 USTALENIA OGÓLNE

§4. Ustalenia dotyczące ochrony wartości kulturowych.

Obowiązują następujące warunki ochrony archeologicznej, określone w przepisach szczególnych:

w przypadku odkrycia w trakcie prac ziemnych i budowlanych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy zabezpieczyć przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz powiadomić wojewódzkiego konserwatora zabytków lub wójta gminy.

§5. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska.

Tereny objęte opracowaniem położone są poza obszarami objętymi ochroną na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody.

§6. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej.

Na obszarach objętych opracowaniem, obowiązują następujące zasady budowy i przebudowy infrastruktury technicznej:

1) Obsługa komunikacyjna – w oparciu o istniejące drogi oraz projektowane ciągi pieszo-jezdne – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zmiany planu;

2) Zaopatrzenie w wodę – z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych, w etapie (do czasu realizacji sieci wodociągowej), dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody;

3) Odprowadzenie ścieków – dopuszcza się realizację bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków; docelowo odprowadzenie ścieków kanalizacją sanitarną do oczyszczalni ścieków;

4) Gospodarka odpadami – postępowanie z odpadami komunalnymi (w tym gromadzenie odpadów komunalnych) zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy. Sposób postępowania z odpadami innymi niż komunalne powinien być zgodny z przepisami o odpadach. Składowanie odpadów na składowisku jest dopuszczalne w przypadku braku możliwości odzysku odpadów lub ich unieszkodliwienia w inny sposób niż składowanie, z przyczyn technologicznych lub nieuzasadnione z przyczyn ekologicznych lub ekonomicznych;

5) Zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) Zagospodarowanie terenu należy wykonać w sposób możliwie nie kolidujący z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi. Ewentualna przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, kolidujących z obiektami planowanego zagospodarowania oraz wykonanie obostrzeń w napowietrznych liniach elektroenergetycznych, w miejscach skrzyżowań lub zbliżeń z ww. obiektami, odbywać się będzie kosztem i staraniem inwestora projektowanej zabudowy, na podstawie warunków przebudowy, określonych przez właściciela sieci i zawartej przez strony, stosownej umowy cywilno-prawnej.

b) Zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów obecnych klientów realizowane będzie z istniejącej sieci. Przyłączenie do sieci elektroenergetycznej nowych obiektów lub zwiększenie mocy do istniejących, będzie uzależnione od warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

c) Na terenach istniejącej zabudowy oraz planowanych pod zabudowę, w przypadku wzrostu zapotrzebowania na moc i energię elektryczną, należy przewidzieć dla zasilania obecnych i przyszłych odbiorców energii elektrycznej, budowę linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych 15/04 kV.

d) Tereny planowanej zabudowy przewidzieć z uwzględnieniem stref ochronnych pod istniejącymi i przewidywanymi liniami napowietrznymi średniego napięcia,

e) Dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN-15 kV wyznacza się pas techniczny – strefę ochronną o szerokości 15,0 m (tj. 7,5 m od osi linii), wolną od zabudowy z zakazem nasadzeń drzew wysokopiennej, składowania materiałów łatwopalnych. W przypadku likwidacji linii, bądź jej przebudowy np. skablowania, ulega likwidacji również wyznaczona strefa, a tereny objęte strefą, otrzymują funkcje zgodnie z funkcją terenów przyległych.

f) Zbliżenie obiektu budowlanego na odległość mniejszą niż ww. wymaga uzyskania indywidualnej zgody i spełnienia warunków, określonych przez dysponenta sieci.

g) Na terenach planowanej zabudowy, dla linii kablowych SN i nN oraz złącz kablowych należy przewidzieć pasy techniczne o szerokości min. 1 m.

h) Lokalizację elektroenergetycznych urządzeń liniowych przy drogach, należy przewidzieć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

i) W zagospodarowaniu należy uwzględnić wymagania dotyczące zadrzewień terenów w okolicach linii elektroenergetycznych.

6) Zapewnienie łączności telefonicznej – w oparciu o bezprzewodowe i przewodowe sieci telekomunikacyjne, realizacja sieci telefonicznych – wyłącznie w wykonaniu kablowym, doziemnym;

§7.1. Ustala się warunki grodzenia działek budowlanych w terenach planistycznych, objętych zmianą planu od strony dróg publicznych:

a) w minimalnej odległości wyznaczonej przez linie rozgraniczające teren i ww. drogi, z warunkiem, że:

- nie będą kolidowały z istniejącą i projektowaną infrastrukturą techniczną,

- nie będą kolidowały z innymi obiektami budowlanymi (np. sakralnymi) nie uwidocznionymi na załącznikach graficznych zmiany planu,

- nie będą kolidowały z istniejącą zielenią wysoką,

b) minimalne, ww. odległości mogą zostać zmienione, z zachowaniem przepisów szczególnych, dotyczących dróg publicznych.

ROZDZIAŁ 2 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§8.1. Wprowadza się zmianę przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, położonego w obrębie Huta Józefów, przeznaczonego w planie na tere-

ny rolne z dopuszczeniem zabudowy (oznaczonego symbolem RPm) i wydziela się teren planistyczny, oznaczony symbolem N11MN w granicach określonych na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Przeznaczenie terenu pod różne funkcje i różne zasady zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna służąca bezpośredniej obsłudze terenu i terenów sąsiednich.

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu planistycznego:

1) Zabudowa działki budowlanej jednym budynkiem mieszkalnym, jednorodzinny, wolnostojącym oraz budynkiem gospodarczym i garażem (ew. budynkiem gospodarczo-garażowym); dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy z działkami sąsiednimi, z warunkiem zachowania przepisów szczególnych;

2) Maksymalna wysokość projektowanej zabudowy:

a) budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne, gdzie druga kondygnacja stanowi poddasze użytkowe, wysokość budynku – do 9 m,

b) budynku gospodarczego, garażu – jedna kondygnacja nadziemna, wysokość budynku – do 6 m;

3) Geometria dachu:

a) budynku mieszkalnego – dach wielospadowy (w tym dwuspadowy) o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 30° - 45°,

b) budynku gospodarczego i garażu – dach wielospadowy (w tym dwuspadowy) o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub jednospadowy o nachyleniu połaci do 30°.

Należy zastosować rozwiązania techniczne uniemożliwiające spływ wód opadowych na działki sąsiednie.

4) Linie zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy – w nawiązaniu do linii zabudowy budynku mieszkalnego usytuowanego na działce nr ewidencyjny 283 tj. ok. 23 m od osi istniejącej drogi gminnej (oznaczonej symbolem KG(D));

5) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20% terenu planistycznego;

6) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej – 40%;

7) Obsługa komunikacyjna terenu planistycznego – przez zjazd z drogi gminnej, klasy „D” (dojazdu), oznaczonej symbolem KG(D);

8) Wskaźnik miejsc parkingowych – min. 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny, w granicach terenu planistycznego;

9) Zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej – zgodnie z zapisem ustaleń ogólnych.

§9.1. Wprowadza się zmianę przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, położonego w obrębie Wojciechów, przeznaczonego w planie na tereny

rolne z zakazem zabudowy (oznaczonego symbolem RP) i tereny zabudowy zagrodowej (oznaczonego symbolem MR) i wydziela się teren planistyczny, oznaczony symbolem M2MN, w granicach określonych na załączniku Nr 2 do niniejszej uchwały.

2. Przeznaczenie terenu pod różne funkcje i różne zasady zagospodarowania:

1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi komercyjne nieuciążliwe, infrastruktura techniczna służąca bezpośredniej obsłudze terenu i terenów sąsiednich.

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu planistycznego:

1) Zabudowa działki budowlanej jednym budynkiem mieszkalnym, jednorodzinny, wolnostojącym oraz budynkiem gospodarczym i garażem (ew. budynkiem gospodarczo-garażowym);

2) Maksymalna wysokość projektowanej zabudowy:

a) budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne, gdzie druga kondygnacja stanowi poddasze użytkowe, wysokość budynku – do 9 m,

b) budynku gospodarczego, garażu – jedna kondygnacja nadziemna, wysokość budynku – do 6 m;

3) Geometria dachu:

a) budynku mieszkalnego – dach wielospadowy (w tym dwuspadowy), o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 30° - 45°,

b) budynku gospodarczego, garażu – dach wielospadowy (w tym dwuspadowy), o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub jednospadowy o nachyleniu połaci do 30°;

4) Linie zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego

– w nawiązaniu do linii zabudowy budynku mieszkalnego usytuowanego na działce nr ewid. 88, tj. ok. 28 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej, oznaczonej symbolem KP(Z),

b) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynku gospodarczego i garażu – 15 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej, oznaczonej symbolem KP(Z),

5) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20% terenu planistycznego;

6) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej – 40%;

7) Obsługa komunikacyjna terenu planistycznego – przez zjazd z drogi powiatowej klasy „Z” (zbiornicza), oznaczonej symbolem KP(Z), na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;

8) Wskaźnik miejsc parkingowych – min. 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny, w granicach terenu planistycznego;

9) Zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§10.1. Wprowadza się zmianę przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, położonego w obrębie Polichna Czwartha, przeznaczonego w planie

na tereny rolne z zakazem zabudowy (oznaczone symbolem RP) i tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy (oznaczone symbolem RPm) wydziela się teren planistyczny, oznaczony symbolem K18MN, w granicach określonych na załączniku Nr 3 do niniejszej uchwały.

2. Przeznaczenie terenu pod różne funkcje i różne zasady zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi komercyjne nieuciążliwe, infrastruktura techniczna służąca bezpośredniej obsłudze terenu i terenów sąsiednich.

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu planistycznego:

1) Zabudowa działki budowlanej jednym budynkiem mieszkalnym, jednorodinnym, wolnostojącym oraz budynkiem gospodarczym i garażem (ew. budynkiem gospodarczo-garażowym);

2) Maksymalna wysokość projektowanej zabudowy:

a) budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne, gdzie druga kondygnacja stanowi poddasze użytkowe, wysokość budynku – do 9 m,

b) budynku gospodarczego i garażu – jedna kondygnacja nadziemna, wysokość budynku – do 6 m;

3) Geometria dachu:

a) budynku mieszkalnego – dach wielospadowy (w tym dwuspadowy), o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 30° - 45°,

b) budynku gospodarczego i garażu – dach wielospadowy (w tym dwuspadowy), o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub jednospadowy o nachyleniu połaci do 30°;

4) Linie zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy - 20 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej, oznaczonej symbolem KP(G),

b) 7, 5 m od osi istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN-15 kV. Zbliżenie projektowanego budynku do linii na odległość mniejszą niż ww. dopuszcza się, pod warunkiem uzyskania indywidualnego uzgodnienia z zarządcą sieci elektroenergetycznej. Wyznacza się pas techniczny dla linii - strefę o szerokości 15 m, w której obowiązują ustalenia ogólne zmiany planu §7 pkt 5 e, f,.

5) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20% terenu planistycznego;

6) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej – 40%;

7) Obsługa komunikacyjna terenu planistycznego – przez zjazd z drogi powiatowej klasy „G” (główna), oznaczonej symbolem KP(G), na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;

8) Wskaźnik miejsc parkingowych – min. 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny, w granicach terenu planistycznego;

9) Zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§11.1. Wprowadza się zmianę przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, położonego w obrębie Polichna Czwarta, przeznaczonego w planie na tereny rolne bez prawa zabudowy (oznaczonego symbolem RP) i wydziela się teren planistyczny, oznaczony symbolem K19KS, w granicach określonych na załączniku Nr 4 do niniejszej uchwały.

2. Przeznaczenie terenu pod różne funkcje i różne zasady zagospodarowania:

1) Przeznaczenie podstawowe: obsługa komunikacji;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

- infrastruktura techniczna, służąca bezpośredniej obsłudze terenu i terenów sąsiednich, zieleń izolacyjna.

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu planistycznego:

1) Budowa parkingu dla obsługi stadionu sportowego dla samochodów osobowych i autokarów, z zachowaniem przepisów szczególnych;

2) Dopuszcza się etapową realizację parkingu;

3) Obowiązuje utwardzenie dróg wewnętrznych, spełniających funkcję dróg pożarowych;

4) Obowiązuje zabezpieczenie skarp przed osuwaniem;

5) Realizacja płyty (nawierzchni) parkingu w sposób umożliwiający spływ okresowych wód powierzchniowych, wykluczający tworzenie się zastojów;

6) Dopuszcza się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, o ile nie będzie kolidowała z obsługą komunikacyjną parkingu oraz nasadzenie zieleni izolacyjnej od strony drogi powiatowej – stosownie do potrzeb;

7) Nieprzekraczalna linia budowy parkingu i (ewentualnie) jego ogrodzenia – 8 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej, oznaczonej symbolem KP(Z);

8) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni terenu planistycznego;

9) Obsługa komunikacyjna parkingu – przez zjazd lub dwa zjazdy z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KP(Z), na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;

10) Obowiązuje zakaz stosowania prefabrykatów betonowych przy budowie ogrodzenia parkingu.

11) Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu przeznaczonego na poszerzenie drogi powiatowej, znajdującego się pomiędzy liniami rozgraniczającymi terenu planistycznego a istniejącymi granicami własności – zgodnie z funkcją terenu, do czasu poszerzenia drogi, pod warunkiem uzgodnienia z zarządcą drogi. W przypadku poszerzenia drogi nie przysługuje odszkodowanie za zrealizowaną inwestycję.

§12.1. Wprowadza się zmianę przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, położonego w obrębie Polichna Czwarta, przeznaczonego w planie na tereny rolne bez prawa zabudowy (oznaczonego symbolem RP) i wydziela się teren planistyczny,

oznaczone symbolem K20P,UCm w granicach określonych na załączniku Nr 5 do niniejszej uchwały.

2. Przeznaczenie terenu K20P,UCm pod różne funkcje i różne zasady zagospodarowania:

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) produkcja, składy, magazyny,
- b) usługi komercyjne (handel, rzemiosło);

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) infrastruktura techniczna służąca bezpośrednio obsłudze terenu i terenów sąsiednich,
- c) komunikacja wewnętrzna, parkingi,
- d) zieleń izolacyjna.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

1) Zabudowy produkcyjnej:

a) budowa zakładu przemysłu metalowego (produkcja części maszyn budowlanych), obiektów rzemiosła produkcyjnego, magazynów, budynków warsztatowych, obiektów usług komercyjnych (usługi handlu maszynami rolniczymi i budowlanymi) oraz składów lub zamiennie chłodni, mroźni i powiązanych z nimi funkcjonalnie obiektów towarzyszących, takich jak budynek socjalno-administracyjny itp.

b) wyklucza się przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie z przepisami szczególnymi,

c) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy produkcyjnej – 15 m,

d) maksymalna wysokość budynku usługowego, socjalno-administracyjnego – 9 m, dwie kondygnacje nadziemne,

e) geometria dachów - dachy płaskie lub jednospadowe o spadku do 30° lub dachy wielospadowe (w tym dwuspadowe), o kącie nachylenia połaci do 45°,

f) kolorystyka zespołu zabudowy jednorodna, stonowana, harmonizująca z krajobrazem;

2) Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) budowa budynku mieszkalnego, wolnostojącego z możliwością budowy budynku gospodarczego i garażu (lub budynku gospodarczo-garażowego), na terenie K20P,UCm lub na wydzielonej działce o minimalnej powierzchni 1500 m² i szerokości frontu działki minimum 30 m,

b) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego do 9 m – dwie kondygnacje nadziemne, gdzie druga kondygnacja stanowi poddasze użytkowe, geometria dachu: dach wielospadowy (w tym dwuspadowy), o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 30° - 45°,

c) maksymalna wysokość budynku gospodarczego i garażu do 6 m – jedna kondygnacja nadziemna, geometria dachu: dach wielospadowy (w tym dwuspadowy), o nachyleniu głównych połaci do 45° lub jednospadowy o nachyleniu połaci do 30°;

3) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60% powierzchni terenu planistycznego;

4) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej – 20%;

5) Usytuowanie zabudowy i formowanie elementów zagospodarowania w jej otoczeniu:

a) usytuowanie obiektów produkcji i rzemiosła produkcyjnego z uwzględnieniem warunku dotrzymania standardów jakości środowiska na granicy przedmiotowego terenu,

b) urządzenie placów i parkingu o nawierzchni utwardzonej oraz rozwiązanie ich odwodnienia w sposób uniemożliwiający zanieczyszczenie wód podziemnych,

c) urządzenie zieleni izolacyjnej od strony drogi powiatowej, oznaczonej symbolem KP/Z/,

d) obowiązują ustalenia ogólne zmiany planu dotyczące ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,

e) strefowe zagospodarowanie terenu – wydzielenie zielenią izolacyjną części terenu z zabudową mieszkalną.

4. Nieprzekraczalne linie zabudowy:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego – 30 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej, oznaczonej symbolem KP(Z),

2) nieprzekraczalna linia zabudowy dla pozostałych budynków – 20 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej, oznaczonej symbolem KP(Z).

5. Warunki powiązań układu komunikacji wewnętrznej z układem zewnętrznym:

- obsługa komunikacyjna poprzez projektowany zjazd (lub zjazdy) z drogi powiatowej, oznaczonej symbolem KP(Z), zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę drogi.

6. Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych

- 1 miejsce parkingowe na 1 zatrudnionego

- 10 miejsc dla maszyn rolniczych.

7. Zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej

1) zgodnie z warunkami ogólnymi;

2) dopuszcza się realizację stacji transformatorowej 15/04 kV.

ROZDZIAŁ 3 USTALENIA KOŃCOWE

§13. Dla terenów objętych niniejszą zmianą, ustala się stawkę procentową w wysokości 5%, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty na rzecz gminy Szastarka, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem uchwalenia zmiany planu, w przypadku zbycia nieruchomości w terminie 5 lat od dnia, w którym zmiana planu stała się obowiązującą.

§14. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci ważność ustalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szastarka, uchwalonego uchwałą Nr LIV/286/2002 Rady Gminy Szastarka z dnia 27 maja 2002 r. (ogłoszoną w

Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 69 poz. 1466 z dnia 12.07.2002 r.) w zakresie dotyczącym obszarów określonych na załącznikach Nr 1-5 i określonym przepisami niniejszej uchwały.

§15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§16. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

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

Przewodniczący Rady
Krystyna Pudło

Załącznik Nr 6
do uchwały Nr XLVIII/188/2009
Rady Gminy Szastarka
z dnia 4 listopada 2009 r.

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szastarka, wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 9 września do 9 października 2009r. i następnie, w terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag tj. do 30 października 2009r. - nie wniesiono żadnych uwag.

Załącznik Nr 7
do uchwały Nr XLVIII/188/2009
Rady Gminy Szastarka
z dnia 4 listopada 2009 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szastarka, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Opracowana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szastarka, nie powoduje konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy .