

**Uchwała Nr XXX/192/08
Rady Gminy Wólka
z dnia 27 listopada 2008 roku**

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu osiedli budownictwa jednorodzinnego Wólka - Długie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust.1. i art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity 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 (tekst jednolity Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami), art. 13 pkt. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłoszeniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (tekst jednolity Dz. U. z 2007 r., Nr 68, poz. 449), oraz uchwały Nr XV/87/07 Rady Gminy Wólka z dnia 21 listopada 2007 r., w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu osiedli budownictwa jednorodzinnego Wólka - Długie, Rada Gminy uchwała, co następuje:

§ 1

1. Zmienia się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy zespołu osiedli budownictwa jednorodzinnego Wólka - Długie, zatwierdzony uchwałą Nr XXXIII/269/2001 Rady Gminy Wólka z dnia 28 grudnia 2001 r., z późn. zm., w obszarze wymienionym w niniejszej uchwale, oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 do uchwały.
2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o planie, należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy zespołu osiedli budownictwa jednorodzinnego Wólka - Długie, zatwierdzony uchwałą Nr XXXIII/269/2001 Rady Gminy Wólka z dnia 28 grudnia 2001 r., z późn. zm.

§ 2

1. Projekt zmian planu stanowią:
 - 1) Ustalenia będące treścią niniejszej uchwały,
 - 2) Rysunek w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr1 do niniejszej uchwały,
2. Rysunek i ustalenia zmian planu stanowią integralną całość.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmian planu – stanowi Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w projekcie zmian planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3

PRZEPISY OGÓLNE

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały będzie mowa o:

- 1) **zmianie planu** – należy przez to rozumieć teren obejmujący działki o nr ewidencyjnych 173/3, 177 i 178 położone w miejscowości Wólka, przeznaczone na funkcję przemysłową;
- 2) **terenie planistycznym** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na załączniku graficznym liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na terenie planistycznym;

- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe, określone w ustaleniach szczegółowych;
- 5) **teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów** – należy przez to rozumieć przeznaczenie obiektów budowlanych lub ich części na cele służące działalności związanej z rozbiorem, konfekcjonowaniem, chłodzeniem i spedycją mięsa, a także obiektów towarzyszących prowadzonej działalności oraz dróg dojazdowych wewnętrznych, placów manewrowych i miejsc parkingowych niezbędnych dla projektowanej wielkości produkcji;
- 6) **drodze publicznej** – należy przez to rozumieć drogę zaliczoną na podstawie ustawy o drogach publicznych do kategorii drogi powiatowej, wydzieloną liniami rozgraniczającymi;
- 7) **drodze wewnętrznej** – należy przez to rozumieć teren komunikacji łączący teren objęty planem z drogą powiatową;
- 8) **poziomie terenu** – należy przez to rozumieć poziom projektowanego lub urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku, nie będącym wejściem wyłącznie do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych;
- 9) **wysokość zabudowy** – wysokość mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku, o ile nie jest uściślona inaczej w ustaleniach szczegółowych;
- 10) **linie rozgraniczające terenu** – należy przez to rozumieć linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 11) **strefie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na załączniku graficznym, w którym obowiązują określone zasady użytkowania i gospodarki przestrzenią;
- 12) **adaptacja** – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej substancji budowlanej, z możliwością jej rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania, w zakresie nie naruszającym ustaleń planu;
- 13) **wskaźniku powierzchni terenu biologicznie czynnej** – jest to udział procentowy gruntu rodzimego, nieutwardzonego i niezabudowanego, przeznaczonego na zieleń;
- 14) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – jest to udział procentowy sumy powierzchni (w znaczeniu przepisu szczególnego) budynków, które mogą być lokalizowane w granicach wydzielonego terenu, do jego powierzchni. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie 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 funkcjonujących sezonowo;
- 15) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 16) **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 późniejszymi zmianami).

§ 4

USTALENIA PLANU

Przeznaczenie terenu, warunki zabudowy i zasady zagospodarowania

I. Teren oznaczony symbolem 1P – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren określony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem 1 P, przeznaczają się na teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zaliczonych w przepisach ochrony środowiska do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na

środowisko, którego realizacja jest dopuszczalna wyłącznie po uzyskaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;

- 2) dopuszcza się funkcje uzupełniające:
 - a) mieszkaniową
 - b) administracyjno-socjalne,
 - c) usługi handlu.

2. Zasady zagospodarowania terenu, ochrony środowiska i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) na terenie wymienionym w ust. 1, ustala się lokalizację zakładu przetwórstwa mięsnego, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i sanitarną; dopuszcza się:
 - a) adaptację istniejącego zakładu wraz z ubojnią oraz budynku mieszkalnego, z możliwością modernizacji,
 - b) rozbudowę zakładu, obejmującą hale dla potrzeb produkcyjnych (rozbioru i konfekcjonowania mięsa), magazyn chłodni, pomieszczenia socjalno-biurowe i usługowe oraz budynku mieszkalnego,
 - c) uzupełnienie wyposażenia zaplecza technicznego i rozbudowę infrastruktury, ewentualną budowę obiektów garażowych, i innych niezbędnych dla funkcjonowania zakładu,
- 2) dopuszcza się wielkość produkcji w zakresie uboju bydła oraz rozbioru i konfekcjonowania mięsa:
 - a) do uboju zwierząt o zdolności przetwarzania do 50 ton masy ubojowej na dobę,
 - b) do produkcji z surowych produktów pochodzenia zwierzęcego o zdolności produkcyjnej do 75 ton wyrobów gotowych na dobę,
- 3) realizację przedsięwzięcia warunkuje się zachowaniem procedur określonych w przepisach szczególnych; obowiązuje ograniczenie oddziaływania działalności gospodarczej w granicach terenu do którego inwestor ma tytuł prawny oraz dotrzymanie standardów jakości środowiska na granicy terenu wyznaczonego w planie,
- 4) funkcje terenu nie mogą powodować przekroczeń standardów jakości środowiska – w tym także nie mogą powodować uciążliwości odorotwórczych poza granice terenu 1P, przekroczenia obowiązujących norm dla natężenia hałasu powodowanego prowadzoną działalnością, funkcjonowaniem urządzeń chłodniczych, wentylacyjnych, załadunkiem i rozładunkiem,
- 5) dopuszcza się sytuowanie projektowanej zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub przy granicy działki, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów dotyczących ochrony przeciwpożarowej oraz prawa budowlanego,
- 6) sytuowanie projektowanej zabudowy z zachowaniem wymogów dotyczących odległości określonych w przepisach szczególnych i nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 7) dla budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalną linią zabudowy w ramach adaptacji dopuszcza się remonty i modernizację bez prawa rozbudowy;
- 8) zabudowa w obszarze pasa technicznego pod liniami napowietrznymi jest możliwa pod warunkiem spełnienia wymagań obowiązujących przepisów i uzgodnienia z zarządcą sieci,
- 9) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu wymogów ochrony środowiska dotyczących ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem przez odpady i ścieki technologiczne, obowiązuje zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, odwodnienie placu i odprowadzenie ścieków i wód skażonych na warunkach określonych w niniejszym planie,
- 10) przekształcanie sposobu użytkowania istniejących obiektów na potrzeby produkcyjno-magazynowe powiązane z procesami technologicznymi zakładu, z zachowaniem wymogów sanitarnych i ochrony środowiska,
- 11) urządzenie wzdłuż granicy terenu zieleni izolacyjnej równoczesne z realizacją inwestycji,

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

- 1) gabaryty i forma zabudowy dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów:
 - a) maksymalna wysokość - 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu w dachu
 - b) dachy o połaciach nachylonych pod kątem do 45°,
- 2) gabaryty i forma zabudowy funkcji uzupełniającej:
 - a) ilość kondygnacji nadziemnych - do 3, w tym trzecia w poddaszu użytkowym,
 - b) maksymalna wysokość budynków do max. 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu w dachu
 - c) dachy o połaciach nachylonych pod kątem 20-45°,
 - d) budynki gospodarcze z dachami jedno lub dwuspadowym przy wysokości kalenicy max. do 7,0 m;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40 % powierzchni terenu ozn. symbolem 1P,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni wyznaczonego terenu.

4. Powiązanie z układem zewnętrznym i obsługa komunikacyjna terenu

- 1) dojazd do terenu na warunkach dotychczasowych;
- 2) obsługa komunikacyjna wewnętrzna z wykorzystaniem istniejących placów nawrotowych i parkingów; dopuszcza się ich rozbudowę, zbilansowaną potrzebami transportowymi;

5. Zasady wyposażenia i rozbudowy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej:

- 1) **zaopatrzenie w wodę** do celów sanitarno-socjalnych i technologicznych z istniejącego wodociągu wiejskiego;
- 2) **odprowadzenie ścieków** do systemu zbiorczej kanalizacji wiejskiej z uwzględnieniem warunków wynikających z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
- 4) **ogrzewanie** – ciepło C.O. i do celów technologicznych – z lokalnej kotłowni opalanej gazem, dopuszcza się jej rozbudowę,
- 5) **gospodarkę odpadami** bytowymi i produkcyjnymi należy prowadzić w sposób nie zagrażający zdrowiu i życiu ludzi i środowisku, zgodnie z właściwymi przepisami szczególnymi; obowiązuje uzyskanie decyzji na zagospodarowanie odpadów produkcyjnych (technologicznych),
- 6) **zaopatrzenie w energię elektryczną:**
 - a) na warunkach określonych przez dysponenta sieci z istniejącej sieci elektroenergetycznej;
 - b) w przypadku zaistnienia potrzeb dopuszcza się lokalizację transformatora oraz rozbudowę sieci elektroenergetycznych;
 - c) przyłączenie do sieci elektroenergetycznej planowanych obiektów lub zwiększenie mocy elektrycznej do istniejących nastąpi zgodnie z ustawą Prawo energetyczne, gdy spełnione będą warunki techniczne i ekonomiczne przyłączenia i dostarczenia energii elektrycznej, na podstawie stosownej umowy z zarządcą sieci i po zrealizowaniu określonych przez niego warunków przyłączenia;
 - d) zagospodarowanie terenu należy wykonać w sposób możliwie nie kolidujący z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi; ewentualna przebudowa linii elektroenergetycznych kolidujących z planowanym zagospodarowaniem oraz wykonanie obostrzeń w miejscach skrzyżowań lub zbliżeń projektowanych obiektów (w zależności od rodzaju obiektu) z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi odbywać się będzie kosztem i staraniem Inwestora projektowanej zabudowy zgodnie z umową cywilnoprawną zawartą z zarządcą sieci w oparciu o warunki przebudowy kolidujących urządzeń elektroenergetycznych określonych przez zarządcę;

- e) zabudowa w obszarze strefy ochronnej pod linią napowietrzną jest możliwa pod warunkiem spełnienia wymagań obowiązujących przepisów i uzgodnienia z zarządcą sieci;
- f) przy zadrzewieniach na terenie planowanej zabudowy należy zachować wymagane przepisami odległości gałęzi drzew od urządzeń linii elektroenergetycznych;
- g) w przypadku budowy sieci elektroenergetycznej będącej własnością LUBZEL Dystrybucja sp. z o.o. poza pasem drogowym należy przewidzieć dla linii kablowych SN i nN oraz złącz kablowych nN pas techniczny o szerokości min. 1 m; w pasach z infrastrukturą elektroenergetyczną nie wolno sadzić drzew, budować obiektów oraz składować materiałów;

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 5

- 6. Ustala się stawkę procentową wysokości jednorazowej opłaty na rzecz gminy w przypadku zbycia nieruchomości w wysokości 30% wzrostu wartości - dla terenu oznaczonego symbolem 1P.

§ 6

- 7. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIII/269/2001 Rady Gminy Wólka z dnia 28 grudnia 2001 r. z późn. zm. w obszarze objętym niniejszą uchwałą.

§ 7

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wólka

§ 8

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§ 9

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

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY

Ryszard Pietrzak

