

Uchwała Nr III/12/2010
Rady Gminy Siennica Różana
z dnia 30 grudnia 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejscowości Siennica Różana (obręb Siennica Królewska Mała).

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r., Nr 80, poz.717 z późn. zm.)
- **Rada Gminy uchwala**, co następuje:

Dział I
Ustalenia ogólne
Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1

1. Po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica Różana” uchwalonym uchwałą Nr XV/91/2004 Rady Gminy Siennica Różana z dnia 20 grudnia 2004 r. uchwała się *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejscowości Siennica Różana (obręb Siennica Królewska Mała)* w skali 1:1000, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje teren w granicach działek nr ewid. 532/1, 533/3, 533/6 położonych w miejscowości Siennica Różana (obręb Siennica Królewska Mała).

3. Plan stanowią:

- 1) ustalenia planu – będące treścią niniejszej uchwały;
- 2) rysunek planu w skali 1:1000 – stanowiący załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Ustalenia planu wyrażone są w formie:

- 1) ustaleń ogólnych dotyczących obszaru objętego planem, zawartych w Dziale I niniejszej uchwały;
- 2) ustaleń szczegółowych dotyczących przeznaczenia terenu, zawartych w Dziale II niniejszej uchwały.

5. Ustalenia planu i rysunek planu stanowią integralną całość.

§2

Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 – zawierający rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonych w miejscowości Siennica Różana (obręb Siennica Królewska Mała);
- 2) załącznik Nr 3 – zawierający rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonych w miejscowości Siennica Różana (obręb Siennica Królewska Mała), inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§3

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, przedstawiony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 3) przepisach szczegółowych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczym, aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały;
 - 4) terenie – należy przez to rozumieć wyznaczony liniami rozgraniczającymi teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
 - 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
 - 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną dla danego terenu linię, której nie może przekroczyć żaden element projektowanej zabudowy, z wyłączeniem inwestycji z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej;
 - 7) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć zarówno sieci jak i urządzenia kubaturowe związane z uzbrojeniem terenu, których jednoznacznej lokalizacji nie określa się w planie;
 - 8) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu działki, pokrytą roślinnością naturalną lub urządzoną, stanowiącą powierzchnię aktywną przyrodniczo.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§4

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenu działek objętych planem;
- 2) ustalenie warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu objętego planem;
- 3) określenie zasad kształtowania ładu przestrzennego.

2. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 2) granica strefy ochrony sanitarnej.

3. Oznaczenia graficzne na rysunkach planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter postulowany lub informacyjny.

Rozdział 2

Oznaczenia planu

§5

1. Tereny wyznaczone w planie liniami rozgraniczającymi posiadają określone przeznaczenie podstawowe, przedstawione graficznie na rysunku planu poniższymi oznaczeniami literowymi określającymi sposób użytkowania terenu:

- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **R** – tereny rolnicze;

3) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

2. Przyjęte oznaczenia są adekwatne z treścią rysunku planu.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§6

Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3, jedynie inwestowanie zgodne z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem podstawowym (funkcją) terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizację, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, nie przedstawionych na rysunku planu urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) budynki, ich gabaryty i forma oraz usytuowanie na działce wraz z innymi elementami zagospodarowania terenu (ogrodzenia, garaże, obiekty małej architektury, detal architektoniczny oraz zieleń) muszą uwzględniać ukształtowanie i położenie terenu, jego ekspozycję oraz zastane sąsiedztwo;
- 4) wprowadza się zakaz grodzenia nieruchomości ogrodzeniami z elementów betonowych; dopuszcza się ogrodzenia drewniane, murowane lub z siatki;
- 5) ustala się następujące zasady sytuowania budynków i ogrodzeń:
 - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem odległości min. 10,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg wewnętrznych i min. 15,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej (gminnej nr 009861L),
 - b) wprowadza się zakaz sytuowania ogrodzeń w granicach pasów drogowych,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, przy zachowaniu obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§7

1. Teren objęty planem leży w zasięgu projektowanej strefy ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 407 (Chełm – Zamość) w Obszarze Najwyższej Ochrony (ONO) w granicach której obowiązują zakazy:

- 1) wznoszenia obiektów budowlanych i wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczeni gruntów lub wód;
- 2) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu;
- 3) utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych.

2. Określa się tereny chronione przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których obowiązuje standard akustyczny:

- 1) dopuszczalny poziom hałasu komunikacyjnego: w porze dziennej - 55 dB, w porze nocnej - 50 dB;
- 2) dopuszczalny poziom hałasu z pozostałych źródeł: w porze dziennej - 50 dB, w porze nocnej - 40dB.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§8

1. W granicach planu nie występują obiekty i tereny chronione na mocy przepisów o ochronie dóbr kultury.

2. Obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk zabytków, nawarstwień kulturowych i stanowisk archeologicznych. W przypadku ich odkrycia należy wstrzymać roboty ziemne, zabezpieczyć znalezisko i powiadomić o nim właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Rozdział 6

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

§9

Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny przestrzeni publicznej.

Rozdział 7

Zasady ochrony innych terenów i obiektów

§10

Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny górnicze, inne obiekty i tereny podlegające ochronie ani tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania gruntów i podziału nieruchomości

§11

1. Na obszarze objętym planem ustala się potrzebę scalenia gruntów i nowy podział nieruchomości.
2. Projektowany podział nieruchomości na działki budowlane oraz drogi wewnętrzne (osiedlowe) przedstawiony zostały na rysunku planu.

Rozdział 9

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów

§12

Obszar objęty planem do czasu realizacji planowanych funkcji może być użytkowane w sposób dotychczasowy.

Rozdział 10

Ustalenia dotyczące rozwoju systemów komunikacji

§13

1. Ustala się zasady obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji:
 - 1) zjazd na teren osiedla – z drogi gminnej nr 009861L;
 - 2) ustala się układ dróg wewnętrznych KDW zgodnie z rysunkiem planu.
2. Potrzeby parkingowe dla projektowanych obiektów należy realizować na terenie lokalizacji własnej.

Rozdział 11

Ustalenia dotyczące rozwoju systemu uzbrojenia inżynierskiego terenu

§14

Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenu objętego planem w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną nowej zabudowy odbywać się będzie z planowanych sieci elektroenergetycznych nN (planowana rozbudowa sieci nN od istniejącej stacji trans.SN/nN Kolonia Siennica Różana);
- 2) rezerwuje się w pasach drogowych miejsca pod kablówce sieci elektroenergetyczne nN niezbędne do zasilania obiektów.

§15

Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków:

- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę z istniejącego wodociągu komunalnego;
- 2) rezerwuje się w pasach drogowych miejsca pod sieci wodociągowe.

§16

W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe, docelowo do zbiorczej kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków pod warunkiem wykonania badań gruntowo-wodnych, które będą rzutowały na ewentualne dopuszczenie lokalizacji oraz wybór rodzaju oczyszczalni;
- 2) rezerwuje się w pasach drogowych miejsca pod sieci kanalizacji sanitarnej.

§17

W zakresie gospodarki odpadami obowiązuje wstępna segregacja odpadów w miejscu powstawania, wywóz odpadów na gminne składowisko odpadów.

§18

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) gazyfikacja zabudowy mieszkaniowej i usługowej zgodnie z warunkami jakim winny odpowiadać sieci gazowe według obowiązujących przepisów odrębnych;
- 2) dopuszczenie eksploatacji gazu płynnego konfekcjonowanego w zbiornikach.

§19

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w usługi telekomunikacyjne:

- 1) pokrycie zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne z istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 2) rezerwuje się w pasach drogowych miejsca pod infrastrukturę telekomunikacyjną.

Dział II

Ustalenia szczegółowe

§20

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem **MN** o pow. 2, 11 ha.
2. Dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.
3. Na terenie, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się powierzchnię zabudowy działki maks. 30%;
 - 2) przy zagospodarowaniu działki obowiązuje pozostawienie min. 60% powierzchni biologicznie czynnej;
 - 3) ustala się następujące parametry zabudowy:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji budynków mieszkalnych - dwie nadziemne, druga kondygnacja w poddaszu,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji budynków gospodarczo – garażowych - jedna nadziemna,
 - c) poziom zerowy budynków – maks. 1,2 m powyżej poziomu terenu,
 - d) wysokość do okapu budynków mieszkalnych – do 5,0 m,
 - e) wysokość kalenicy budynków mieszkalnych – do 11,0 m,
 - f) wysokość kalenicy budynków gospodarczo - garażowych – do 6,0 m,
 - g) dachy dwu- i wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych do 45° z dopuszczeniem lukarn, i naczółków; dopuszcza się dachy jednospadowe dla budynków gospodarczo - garażowych;
 - 4) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy – min. 10,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg wewnętrznych i min. 15,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej (gminnej nr 009861L);
 - 5) obowiązuje strefa ochrony sanitarnej 50 m od granicy cmentarza z zakazem lokalizacji w jej zasięgu zabudowań mieszkalnych.

§21

1. Ustala się teren rolniczy oznaczony na rysunku planu symbolem **R** o pow. 0,15 ha.
2. Dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy.

§22

1. Ustala się tereny komunikacji - dróg wewnętrznych (osiedlowych) oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW** o pow. 0, 21 ha.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) szerokość jezdni min. 6,0 m;
 - 3) jezdnia musi spełniać warunki bezpieczeństwa przeciwpożarowego;
 - 4) dopuszcza się drogę bez wyodrębnienia jezdni i chodników.

Dział III
Postanowienia końcowe

§23

Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu w wysokości: 2 % wzrostu wartości (słownie: dwa procent).

§24

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

§25

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

Waldemar Nowosad

