UCHWAŁA NR XXVI/177/18
RADY GMINY WOJCIESZKÓW

z dnia 24 września 2018 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Helenów i Kolonia Bystrzyca - I ETAP

Na podstawieart. 18 ust 2 pkt 5, ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2018 r., poz. 994 ze zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) w związku z uchwałą Rady Gminy Wojcieszków Nr V/20/15 z dnia 12 marca 2015 r. zmienioną uchwałą Nr XXVI/175/18 z dnia 24 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Helenów i Kolonia Bystrzyca - Rada Gminy na wniosek wójta **uchwala co następuje:**

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Stwierdza się, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wojcieszków zatwierdzonego uchwałą Nr XXII/136/17 Rady Gminy Wojcieszków z dnia 28 grudnia 2017 r.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Helenów i Kolonia Bystrzyca zatwierdzonego uchwałą Nr XVII/96/2000 Rady Gminy w Wojcieszkowie z dnia 17 marca 2000 r. z późniejszymi zmianami w miejscowościach Bystrzyca i Helenów, **zwaną dalej planem**.

3. Granice obszarów objętych planem określone są w załącznikach Nr 1÷3 do niniejszej uchwały.

§ 2. Plan stanowią:

1) ustalenia planu będące treścią niniejszej uchwały,

2) część graficzna - rysunki planu w skali 1:1000 (załączniki Nr 1÷3),

3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu (załącznik Nr 4),

4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (załącznik Nr 5).

§ 3. Rysunki planu i ustalenia planu oraz rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag i realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowią integralną całość.

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 4. Definicje pojęć użytych w niniejszym planie:

1) plan - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 2 ust.1,

2) rysunek planu - należy przez to rozumieć rysunki w skali 1:1000 stanowiące załączniki Nr 1 - 3 do niniejszej uchwały;

3) teren planistyczny - należy przez to rozumieć obszar o przeznaczeniu podstawowym określonego rodzaju, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający symbol i przypisane do niego ustalenia;

4) symbol terenu - należy przez to rozumieć oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, składające się z cyfr i liter, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

5) linie rozgraniczające - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą podział obszaru opracowania na tereny o różnym przeznaczeniu;

6) przeznaczenie podstawowe - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

7) przeznaczenie dopuszczalne - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe określone w ustaleniach szczegółowych dotyczących terenów planistycznych;

8) droga publiczna - należy przez to rozumieć drogę ogólnodostępną zaliczoną na podstawie ustawy o drogach publicznych do jednej z kategorii dróg: krajowa, powiatowa lub gminna, wydzieloną liniami rozgraniczającymi;

9) droga wewnętrzna - należy przez to rozumieć drogę ogólnodostępną nie zaliczoną do dróg publicznych dla celów komunikacji samochodowej i pieszej;

10) poziom terenu - należy przez to rozumieć poziom projektowanego lub urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku, nie będącym wejściem wyłącznie do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych;

11) nieprzekraczalna linia zabudowy - należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji budynków od krawędzi jezdni lub osi jezdni lub linii rozgraniczającej drogi; nie dotyczy okapów, gzymsów wysuniętych nie więcej niż ½ m od elewacji oraz balkonów, zadaszeń, schodów i loggii wysuniętych nie więcej niż 1 m;

12) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć udział procentowy terenu o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający wegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną wegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie - w całkowitej powierzchni terenu planistycznego lub działki, odpowiednio do ustaleń szczegółowych;

13) uciążliwość - należy przez to rozumieć oddziaływanie przedsięwzięcia przekraczające wyznaczone przepisami prawa standardy;

14) wysokość zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do głównej kalenicy dachu, o ile nie jest uściślona inaczej w ustaleniach planu;

15) przepisy szczególne - należy przez to rozumieć przepisy ustaw z aktami wykonawczymi.

§ 5. Pojęcia występujące w uchwale, nie wyjaśnione w § 4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych, obowiązujących w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

§ 6. 1. Część tekstowa planu zawiera:

1) **przepisy ogólne** – zawarte w rozdziale I;

2) **ustalenia ogólne dotyczące zagospodarowania obszarów** – zawarte są w rozdziale II:

a) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zawarte są w § 11;

b) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zawarte są w § 12;

c) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zawarte są w § 13;

d) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zawarte są w § 14;

e) ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych – zawarte są w § 15;

f) ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości - zawarte są w § 16;

g) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - zawarte są w § 17;

h) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – zawarte są w § 18;

i) ustalenia dotyczące rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – zawarte są w § 19;

j) ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – zawarte są w § 20;

3) **ustalenia szczegółowe dotyczące zasad i warunków oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów według rodzajów przeznaczenia oznaczonych symbolami na rysunkach w skali 1:1000** - zawarte w rozdziale III - §§ 21 - 23;

4) **przepisy końcowe** - zawarte w rozdziale IV.

2. **Część graficzna planu zawiera:**

1) oznaczenia ściśle obowiązujące, które obejmują:

a) granice terenu objętego planem;

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone symbolami numerowymi i literowymi;

c) nieprzekraczalne linie zabudowy;

d) oznaczenia z dopuszczeniem korekty - rodzaj korekty określa się w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 7. W zagospodarowaniu terenów oprócz zasad zawartych w rozdziałach II-III, obowiązują przepisy szczególne zawierające dodatkowe ograniczenia, procedury lub zasady dysponowania terenami na cele określone w planie.

§ 8. Warunki ustalone w celu ochrony środowiska przyrodniczego, zabytków i dziedzictwa kulturowego oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zawarte w rozdziale II mają pierwszeństwo przed zasadami zawartymi w rozdziale III i IV.

§ 9. Zagospodarowanie terenu musi być zgodne z przeznaczeniem podstawowym albo przy dochowaniu warunków przewidzianych dla przeznaczenia podstawowego – zgodne z przeznaczeniem dopuszczalnym.

§ 10. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem:

1) obowiązuje dotychczasowy sposób użytkowania, z zakazem rozbudowy istniejących obiektów o funkcji sprzecznej z przewidzianą planem;

2) plan nie przewiduje tymczasowego zagospodarowania terenów innego niż istniejące obecnie.

Rozdział 2.
USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW

§ 11. 1. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) obowiązuje zasada podporządkowania przekształceń funkcjonalno – przestrzennych w obrębie terenów planistycznych wymienionych w ustaleniach szczegółowych wartościom środowiska kulturowego i przyrodniczego;

2) forma nowych budynków mieszkalnych na pobyt stały, gospodarczych i usługowych dopuszczonych w obszarach zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej powinna być kształtowana w nawiązaniu do dobrych wzorów architektury regionalnej, z dużą dbałością w zakresie proporcji bryły budynku i detali architektonicznych;

3) obowiązują ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, określone w ustaleniach niniejszego planu;

4) zmiany ukształtowania terenu, związane z realizacją inwestycji nie mogą powodować spływu wód na tereny sąsiednie; wprowadza się zasadę odprowadzania wód opadowych (nie powodując zanieczyszczenia wód powierzchniowych) – przez infiltrację do gruntu na działce własnej;

5) respektowanie wymagań dotyczących realizacji miejsc parkingowych, obowiązuje zasada urządzania miejsc parkingowych (postojowych) dla potrzeb użytkowników zgodnie z przeznaczeniem terenu w jego granicach, z uwzględnieniem minimalnych wskaźników:

a) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;

b) 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych;

c) 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych w zakładach usługowych i produkcyjnych;

d) w przypadku lokalizacji miejsc przeznaczonych na postój pojazdów w liczbie nie mniejszej niż 6 obowiązuje wydzielenie miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) lokalizacja reklam zgodnie z przepisami szczególnymi;

7) lokalizacja ogrodzeń poza terenem ograniczonym liniami rozgraniczającymi drogę;

8) na terenach objętych planem nie występują obiekty o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t.;

9) na terenach objętych planem nie występują zadania inwestycyjne o znaczeniu ponadlokalnym.

§ 12. 1. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) **ogólne wymagania ochrony i kształtowania środowiska, realizujące zasadę zrównoważonego rozwoju na obszarze objętym planem:**

a) tereny objęte planem nie są położone na obszarach chronionych ani wskazanych do objęcia ochroną przyrodniczą w wyniku Powszechnej Inwentaryzacji Przyrodniczej Gminy Wojcieszków;

b) tereny objęte planem nie są położone w Ekologicznym Systemie Obszarów Chronionych;

c) na obszarach objętych planem nie występują siedliska przyrodnicze;

d) dopuszcza się przy prowadzeniu prac budowlanych wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji, w przypadku niemożności dotrzymania warunków nakłada się na inwestora obowiązek naprawienia szkód przez rekultywację terenu zdegradowanego i kompensację przyrodniczą;

e) uciążliwości poszczególnych przedsięwzięć realizowanych zgodnie z ustaleniami planu, winny ograniczać się do terenów, do których inwestor posiada tytuł prawny.

f) lokalizacja budynków gospodarczych powodujących uciążliwości zapachowe, w tym budynków inwentarskich, silosów i obiektów na składowanie sianokiszonki i gnojowicy, w odległości nie mniejszej niż 100 m od budynków mieszkalnych (z wyjątkiem domu właściciela);

g) w ramach zabudowy zagrodowej zakazuje się lokalizacji hodowli zwierząt o obsadzie równej i wyższej niż 60 DJP;

h) w przypadku lokalizacji hodowli zwierząt o wielkości od 20 DJP do 59 DJP w ramach zabudowy zagrodowej, odległość między kolejnymi gospodarstwami hodowlanymi (dot. budynków inwentarskich i budowli towarzyszących jak np. płyty gnojowe) nie może być mniejsza niż 100 m;

i) nie dopuszcza się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

j) należy zapewnić warunki utrzymania równowagi przyrodniczej, poprzez:

- kompleksowe działania i rozwiązanie odprowadzenia ścieków, gospodarki odpadami, urządzenia i kształtowania terenów zieleni;
- zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do gruntu, rzek i cieków, rowów melioracyjnych oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
- uwzględnienie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektro-magnetycznymi;

2) **ochrona przed hałasem:**

a) na terenach objętych planem ustala się poziom hałasu zgodnie z wymogami art. 114 ustawy Prawo ochrony środowiska;

b) dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem RM i MN z dopuszczeniem lokalizacji usług i rzemiosła - dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) **ochrona przed uciążliwością ruchu drogowego:** zabudowę z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem uciążliwości od ruchu drogowego. W przypadku braku takiej możliwości Inwestor ma obowiązek zastosować na własny koszt i własnym staraniem skuteczne zabezpieczenia od ww. uciążliwości.

§ 13. 1. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej

1) na terenach objętych planem nie występują obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską oraz obiekty uznane za dobra kultury współczesnej.

§ 14. 1. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) plan nie wyznacza terenów przestrzeni publicznych, wymagających ukształtowania i aranżacji architektonicznej.

§ 15. 1. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych:

1) na terenach objętych planem nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny zagrożone powodzią i osuwaniem się mas ziemnych.

§ 16. 1. Ustalenia dotyczące zasad scalenia i podziału nieruchomości

1) na terenach objętych planem nie występują obszary przewidziane do scalenia;

2) podział oraz łączenie działek zgodnie z zapisami w ustaleniach szczegółowych planu.

§ 17. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) **ustalenia w zakresie komunikacji:**

a) obsługa komunikacyjna terenów objętych planem w oparciu o istniejące i projektowane drogi publiczne - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;

b) dla terenów przeznaczonych pod obiekty użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego, usług i przemysłu należy zapewnić dojazdy spełniające wymagania jak dla dróg pożarowych;

2) **ustalenia w zakresie elektroenergetyki i telekomunikacji**

a) zaopatrzenie w **energię elektryczną** realizowane będzie w oparciu o istniejące sieci średniego i niskiego napięcia;

b) usunięcie kolizji planu zagospodarowania z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, odbywać się będzie kosztem i staraniem Inwestora projektowanej zabudowy zgodnie z porozumieniem lub umową z właścicielem sieci elektroenergetycznej w oparciu o warunki przebudowy kolidujących urządzeń;

c) wykonanie potrzebnych obostrzeń oraz ochrony przeciwporażeniowej na napowietrznych sieciach elektroenergetycznych w miejscach skrzyżowań tego wymagających, powstałych w wyniku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odbywać się będzie jak w p. b);

d) przyłączenie do sieci elektroenergetycznej nowych obiektów lub zwiększenie mocy dla istniejących odbywać się będzie zgodnie z ustawą Prawo energetyczne, gdy spełnione będą warunki techniczne i ekonomiczne przyłączenia i dostarczenia energii elektrycznej na podstawie stosownej umowy z właścicielem sieci po zrealizowaniu określonych przez niego warunków przyłączenia;

e) dla potrzeb przyłączania nowych odbiorców, wzrostu zapotrzebowania na moc i energię elektryczną, dopuszcza się możliwość budowy linii średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych 15/0,4 KV, których nie uwzględniono w planie (możliwość wydzielenia nowych terenów pod realizację stacji, usytuowanie stacji w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki przy ścianach stacji bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych, na gruncie o uregulowanym stosunku prawnym, z dostępem do drogi i możliwością dojazdu sprzętu ciężkiego);

f) przebudowę lub rozbudowę elektroenergetycznych linii kablowych należy przewidzieć w pasach technicznych zarezerwowanych pod infrastrukturę energetyczną i innych trasach nie wyznaczonych w planie, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania sieci; dla urządzeń elektroenergetycznych lokalizowanych poza pasem drogowym, pas technologiczny winien mieć szerokość min 1 m, w pasach tych nie wolno sadzić drzew, budować obiektów oraz składować materiałów; teren pasa technicznego powinien być stale dostępny dla służb eksploatacyjnych (z możliwością dojazdu);

g) budowa elektroenergetycznych linii kablowych pod drogami jest dozwolona tylko w przypadkach skrzyżowań z drogami;

h) linie elektroenergetyczne należy realizować zgodnie z przepisami szczególnymi, w tym zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych;

i) szerokość stref ochronnych ograniczeń w sposobie użytkowania terenu pod liniami napowietrznymi średnich napięć powinna wynosić 15 m (po 7,5 od osi linii). Zabudowa w obszarach stref ochronnych pod liniami napowietrznymi jest możliwa pod warunkiem spełnienia wymagań obowiązujących przepisów i uzgodnienia z właścicielem sieci;

j) przy zadrzewieniach na terenie planowanej zabudowy należy zachować wymagane przepisami odległości gałęzi i drzew od urządzeń linii elektroenergetycznych;

k) ewentualna przebudowa linii elektroenergetycznych kolidujących z planem zagospodarowania oraz wykonanie obostrzeń w miejscach skrzyżowań lub zbliżeń projektowanych obiektów (w zależności od rodzaju obiektów) z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi będzie się odbywało kosztem i staraniem Inwestora projektowanej zabudowy na podstawie warunków przebudowy kolidujących urządzeń elektroenergetycznych i stosownej umowy cywilno-prawnej;

l) **obsługa telekomunikacyjna** będzie się odbywać:

- przez koncesjonowanych operatorów telefonii stacjonarnej (kanalizacja telefoniczna, kable telefoniczne doziemne) i telefonii komórkowej cyfrowej i analogowej;

- przez koncesjonowanych operatorów telefonii komórkowej cyfrowej i analogowej;

m) przewiduje się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych) stosownie do wzrostu zapotrzebowania na ww. usługi zgodnie z przepisami szczególnymi;

n) ewentualna przebudowa infrastruktury teletechnicznej kolidującej z planemzagospodarowania będzie się odbywała kosztem i staraniem Inwestora projektowanej zabudowy na podstawie warunków technicznych przebudowy lub zabezpieczenia kolidujących urządzeń teletechnicznych i stosownej umowy cywilno-prawnej;

3) **ustalenia w zakresie inżynierii sanitarnej:**

a) zbiorcze **zaopatrzenie w wodę** systemem wodociągów wiejskich;

b) zaopatrzenie wodne na cele przeciwpożarowe z uwzględnieniem instalacji hydrantów naziemnych na sieci wodociągowej;

c) zapewnienie wody do zewnętrznego gaszenia pożarów dla terenów przeznaczonych pod obiekty użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego, usług i przemysłu;

d) dla skoncentrowanych terenów zabudowy wsi **odprowadzanie ścieków** systemem kanalizacji zbiorczej do istniejącej oczyszczalni ścieków w Wojcieszkowie oraz do projektowanej oczyszczalni w Wólce Domaszewskiej;

g) w etapie (do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych;

h) przydomowe oczyszczalnie ścieków dopuszcza się jedynie w przypadku, kiedy teren nie jest objęty zbiorczym systemem kanalizacji, przy korzystnych warunkach hydrogeologicznych i odpowiedniej wielkości działki oraz przy zachowaniu przepisów szczególnych;

4) **gospodarka odpadami:**

a) usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Wojcieszków;

b) sposób postępowania z odpadami innymi niż komunalne powinien być zgodny z przepisami o odpadach;

5) **energetyka cieplna** – oparta na wykorzystaniu paliw niskoemisyjnych do celów komunalno-bytowych oraz centralnego ogrzewania;

6) **zaopatrzenie w gaz:**

a) gmina Wojcieszków w chwili obecnej nie jest zgazyfikowana;

b) zaopatrzenie w gaz przewodowy ziemny będzie możliwe z chwilą planowanej gazyfikacji gminy

§ 18. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

1) tereny objęte planem mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie ustaleniami planu;

2) plan nie przewiduje tymczasowego zagospodarowania terenów innego niż istniejące obecnie.

§ 19. Ustalenia dotyczące rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej

1) plan nie przewiduje rehabilitacji zabudowy ani infrastruktury technicznej.

§ 20. Ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych

1) plan nie obejmuje terenów rekreacyjno-wypoczynkowych i terenów służących organizacji imprez masowych.

Rozdział 3.
ZASADY I WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW WEDŁUG RODZAJU PRZEZNACZENIA,PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

§ 21. 1. **Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 1 (BYSTRZYCA) oznaczony symbolem 1MN przeznaczony pod zabudowę jednorodzinną.**

1) **podstawowe przeznaczenie terenu: - zabudowa jednorodzinna; dopuszcza się** lokalizację usług o uciążliwości nie przekraczającej granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz infrastruktury towarzyszącej takiej jak: garaże, budynki gospodarcze, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura. Usługi winny mieścić się w wydzielonych częściach budynku mieszkalnego (max 30% powierzchni użytkowej budynku);**dopuszcza się** od strony drogi wojewódzkiej lokalizację usług o uciążliwości nie przekraczającej granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, zlokalizowanych w wolnostojących obiektach;

2) **zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

a) ustala się zabudowę wolnostojącą

b) dla nowo wydzielonych działek ustala się minimalną szerokość frontu posesji - 18 m;

c) dla nowo wydzielonych działek bez wolnostojących budynków usługowych ustala się minimalną wielkość działki – 1100 m²,

d) dla nowo wydzielonych działek z wolnostojącymi budynkami usługowymi ustala się minimalną wielkość działki – 2000 m²,

e) dopuszcza się wydzielenie komunikacji wewnętrznej;

f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

- 25 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej dla budynków mieszkalnych,
- 17 m od linii regulacyjnej drogi wojewódzkiej dla budynków usługowych,

g) proponowane granice podziału na działki mają charakter orientacyjny i mogą ulec skorygowaniu przy zachowaniu dostępności komunikacyjnej oraz minimalnych parametrów wyszczególnionych powyżej,

h) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: min 0,05 i max – 0,4;

i) max wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 30%,

j) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną – 50%;

k) ustala się **parametry zabudowy mieszkalnej:**

- maksymalna wysokość 9,0 m. mierzona od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu konstrukcji przekrycia budynku,
- poziom parteru na wysokości max 0,6 m od poziomu terenu,
- kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 20^0 - 45^0 i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
- max liczba kondygnacji – podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu;

l) dopuszcza się lokalizację jednego **budynku gospodarczego** na każdej działce, jednokondygnacyjnego, przekrytego dachem o symetrycznych spadkach o nachyleniu połaci 20^0 – 45^0; max wysokość– 7,0 m., mierzona jak dla budynków mieszkalnych,

m) ustala się **parametry budynków usługowych:**

- wysokość zabudowy maksymalna 9,0 m mierzona jak dla budynków mieszkalnych,
- kształt dachu – dowolny o max spadku 45°, w przypadku zastosowania dachu dwu lub wielospadowego - symetryczne nachylenie głównych połaci,
- liczba kondygnacji – jedna nadziemna;

n) **dostępność drogowa** poprzez drogę wewnętrzną z istniejącej drogi wojewódzkiej KDW 808 znajdującej się poza granicami opracowania planu, ujętej w MPZP gminy Wojcieszków przyjętym uchwałą Nr XXX/145/2001 Rady Gminy w Wojcieszkowie z dnia 20.07.2001 r.

o) **miejsca parkingowe** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 4 niniejszego planu

2. **Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 1 (BYSTRZYCA) oznaczony symbolem 2KDw przeznaczony pod drogę wewnętrzną.**

1) Projektowana droga wewnętrzna o szer. min. 8 m. w liniach regulacyjnych. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 22. 1.

Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 2 (BYSTRZYCA) oznaczony symbolem 1RM przeznaczony pod zabudowę zagrodową:

1) **podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa;dopuszcza się** lokalizację usług i rzemiosła o uciążliwości nie przekraczającej granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;

2) **zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

a) ustala się zabudowę wolnostojącą;

b) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: min 0,05 i max – 0,4;

c) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną 50%;

d) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

- 17,5 m od osi drogi gminnej;

e) ustala się **parametry zabudowy mieszkalnej:**

- maksymalna wysokość 9,0 m. mierzona od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu konstrukcji przekrycia budynku,
- poziom parteru na wysokości max 0,6 m. od poziomu terenu,
- kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 30^0 - 45^0 i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
- max liczba kondygnacji – podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu;

f) ustala się **parametry budynków gospodarczych:**

- wysokość zabudowy maksymalna 8,0 m mierzona jak dla budynków mieszkalnych,
- kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 20^0 - 45^0 i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
- liczba kondygnacji – jedna nadziemna;

g) **dostępność drogowa** z istniejącej drogi gminnej KDG znajdującej się poza granicami opracowania planu, ujętej w MPZP gminy Wojcieszków przyjętym uchwałą Nr XXX/145/2001 Rady Gminy w Wojcieszkowie z dnia 20.07.2001 r.;

h) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 5 niniejszego planu;

§ 23. 1. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 3 (HELENÓW) oznaczony symbolem 1PE(R,L,WS) przeznaczony pod rekultywację wyrobisk po powierzchniowej eksploatacji kruszywa:

1) **podstawowe przeznaczenie terenu: uprawy polowe, zalesienie i wody śródlądowe (równolegle lub zamiennie) w ramach rekultywacji wyrobisk po powierzchniowej eksploatacji kruszywa, dopuszcza się** realizację obiektów i budowli związanych bezpośrednio z funkcjonowaniem stawów, w tym obiektów budownictwa wodnego niezbędnych dla prowadzenia prawidłowej gospodarki wodnej, infrastruktury technicznej oraz urządzeń związanych z rekreacją.

2) **zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

a) w ramach rekultywacji wskazane kształtowanie skarp o nachyleniu umożliwiającym bezpieczne wykorzystanie terenu pod kątem wybranej funkcji (leśnej, rolniczej lub wodnej) i ich utrwalenie roślinnością w gatunkach zgodnych z miejscowym siedliskiem;

b) stawy bez piętrzenia, pobierania i zrzutu wód,

c) max głębokość stawu - 3,0 m lub równa głębokości wyrobiska,

d) zabrania się niwelacji terenu, która może spowodować spływ wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie,

e) uciążliwość wnioskowanej inwestycji powinna zawierać się w granicach terenu objętego decyzją,

f) w zagospodarowaniu działki należy uwzględnić wymagania dotyczące ochrony zieleni i walorów krajobrazowych oraz ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniami,

g) w przypadku realizacji stawów wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodno-prawnego,

h) dostępność drogowa z istniejącej drogi wojewódzkiej KDW 808 znajdującej się poza granicami opracowania planu, ujętej w MPZP gminy Wojcieszków przyjętym uchwałą Nr XXX/145/2001 Rady Gminy w Wojcieszkowie z dnia 20.07.2001 r. poprzez istniejący zjazd.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 24. USTALENIA DOTYCZĄCE STAWEK % WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W zakresie wzrostu wartości nieruchomości w wyniku ustaleń niniejszego planu, ustala się 20 % stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty w przypadku zbycia nieruchomości.

§ 25. W wyniku uchwalenia planu tracą moc ustalenia dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Helenów i Kolonia Bystrzyca zatwierdzonego uchwałą Nr XVII/96/2000 Rady Gminy w Wojcieszkowie z dnia 17 marca 2000 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 61, poz. 741, z dnia 25 października 2000 r. z późniejszymi zmianami w obszarze objętym załącznikami Nr 1-3 do niniejszej uchwały, chyba że ustalenia dla niniejszego planu stanowią inaczej.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wojcieszków.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

Kazimiera Łucjan

ZAŁ. NR 4

DO UCHWAŁY NR XXVII/177/18

RADY GMINY WOJCIESZKÓW

Z DNIA 24 września 2018 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY WOJCIESZKÓW

W SPRAWIE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG ZGŁOSZONYCH

DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI HELENÓW I KOLONIA BYSTRZYCA

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię Nazwa jednostki Adres	Treść uwagi	Ozna czenie nieruchomości	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi (uzasadnienie)
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	

							nlona			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1 08 2018	20 08 2018	Zbigniew Jalowski Helenów 19 21-411 Wojcieszków	Obszar części działek Nr 124, 125, 126 położonych w Helenowie z przeznaczeniem pod eksploatację kruszywa - zał. Nr 3 został pominięty w wykładanym projekcie zmiany planu, co jest niezgodne z ustaleniami studium i wnioskiem do zmiany planu	Helenów dz. 124, 125, 126	1PE i RP		+		+	Uzasadnienie Uwzględnienie uwagi wymaga zmiany przeznaczenia terenu objętego wnioskiem (przy zachowaniu zgodności z uchwałą o przystąpieniu do zmiany planu) i powtórzenia w stosownym zakresie (dla części działek Nr 124, 125, 126) pro- wadzonej procedury planistycznej, co może nastąpić po podjęciu przez Radę Gminy uchwały o możliwości podzielenia na etapy procedowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wojcieszków.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXVI/177/18

Rady Gminy Wojcieszków

z dnia 24 września 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Helenów i Kolonia Bystrzyca – I etap inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 17 pkt 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.) 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.

Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (wykup terenu planowane poszerzenie dróg gminnych) będą pochodzić z budżetu gminy oraz pozyskanych środków.

Realizacja tych inwestycji prowadzona będzie sukcesywnie w miarę możliwości finansowych gminy, przy zachowaniu zasady uwzględniającej interes publiczny oraz rachunek ekonomiczny liczony wielkością poniesionych nakładów na jednego mieszkańca, korzystającego z realizowanej inwestycji infrastrukturalnej. Ponadto przy realizacji zadań przewiduje się współdziałanie z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie gminy w celu optymalizacji wydatków.

Uzasadnienie

UZASADNIENIE PROJEKTU UCHWAŁY RADY GMINY WOJCIESZKÓW

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Helenów i Kolonia Bystrzyca - I ETAP.

Część tekstową planu stanowiącą treść uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podzielono na cztery rozdziały:

- **rozdział I** - przepisy ogólne

- **rozdział II** - ustalenia ogólne zawierające:

a) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego –zawarte są w §11;

b) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zawarte są w § 12:

c)ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zawarte są w § 13;

d)ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zawarte są w § 14;

e)ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych – zawarte są w § 15;

f)ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości - zawarte są w § 16;

g)ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - zawarte są w § 17;

h)ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – zawarte są w § 18;

i)ustalenia dotyczące rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – zawarte są w § 19;

j) ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – zawarte są w § 20;

- **rozdział III** - ustalenia szczegółowe dotyczące zasad i warunków oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów według rodzajów przeznaczenia oznaczonych symbolami na rysunkach w skali 1:1000 - zawarte w rozdziale III - §§ 21 - 23 ;

- **rozdział IV** - przepisy końcowe - §§ 24 -28.

1.Przy sporządzeniu niniejszego projektu planu miejscowego uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w ustaleniach ogólnych §11.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy określonych odrębnie dla poszczególnych terenów w ustaleniach ogólnych §11.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu określonych w ustaleniach ogólnych §12 ust. 1;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez zbadanie, a następnie odniesienie się do zasad ich ochrony w ustaleniach ogólnych §13;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w ustaleniach ogólnych §12 ust. 2 i 3, §14 oraz §15;

6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ustalenie stawek procentowych stanowiących podstawę do ustalenia opłat planistycznych w przepisach końcowych §24, objęcie przewidywanych ekonomicznych skutków ustaleń projektu planu prognozą skutków finansowych - zawarte w dokumentacji planistycznej, oraz

rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania przedstawione w załączniku Nr 5 do uchwały;

7) prawo własności poprzez przeanalizowanie potrzeb inwestycyjnych właścicieli nieruchomości i ich uwzględnienie - w zakresie nie kolidującym z zasadami kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony interesu publicznego;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez spełnienie wymogów wynikających z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 maja 2004 r. w sprawie sposobu uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa w zakresie planowania przestrzennego (t. j. Dz.U. z 2004 r. Nr 125, poz. 1309);

9) potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie terenów ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych (drogi publiczne i wewnętrzne);

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla poszczególnych terenów opisane w §17;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego- zamieszczone w dokumentacji planistycznej, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

•rozpowszechnienie uchwały inicjującej prace wraz z wyznaczeniem terminu składania wniosków do planu w formie drukowanej oraz publikacji na stronach internetowych Urzędu Gminy;

•wyłożenie projektu planu do wglądu publicznego zgodnie z art. 17 pkt 11, 12, 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez opublikowanie analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, objaśnianie potrzeby sporządzenia planu na posiedzeniu Rady Gminy przed podjęciem uchwały inicjującej, sukcesywne wypełnianie wymogów art.17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zawiadamianie mieszkańców poprzez ich przedstawicieli o wszystkich etapach procedury planistycznej i postępach prac nad planem;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez określenie zasad zaopatrzenia w wodę w §17 p. 3.

II.Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

1) ważone były - interes publiczny i interesy prywatne zgłaszane w postaci wniosków, poprzez sposób ich uwzględniania w projekcie planu, a następnie umożliwienie zgłoszenia podczas wyłożenia uwag. W związku z wysłaniem do uzgodnień, a co za tym idzie wyłożeniem do publicznego wglądu niekompletnego rysunku planu (zał. Nr 3), w celu sprostowania oczywistej pomyłki wprowadza się etapowanie procedowania postępowania planistycznego, co umożliwi uchwalenie planu w postaci wyłożonej do publicznego wglądu jako I etapu projektu planu.

W ustawowym terminie wniesiono 1 uwagę dotyczącą ww. problemu, nie uwzględnioną przez Wójta Gminy. Rada Gminy podjęła uchwałę zmieniającą uchwałę intencyjną, wprowadzając możliwość etapowania procedury planistycznej i uwzględnienia ww. uwagi w II etapie. Nie skutkuje to zmianą ilości załączników w I etapie.

2) ważone były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz przedyskutowano przyjęte rozwiązania na posiedzeniu GKUA i podczas dyskusji publicznej.

III.Dopuszczając nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:

1)kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez nawiązanie do projektowanego w dokumencie planistycznym układu drogowego oraz uwzględnienie planowanych przez gminę wykupów nieruchomości pod układ komunikacyjny;

2)zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - zakres zmian (zmiany punktowe) nie daje możliwości zaprojektowania powiązanego układu przestrzeni publicznych z uwzględnieniem ruchu pieszych i ruchu rowerowego; planuje się poszerzenia pasów drogowych do szerokości

zgodnych z Ustawą o drogach publicznych;

3)dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

•na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy;

•na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy; wyznaczone pod zabudowę tereny są zgodne z ustaleniami SUIKZP gminy Wojcieszków;

IV. Niniejszy plan miejscowy zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu poprzez realizację zapisów §2 uchwały Nr XII/70/16 Rady Gminy Wojcieszków z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Wojcieszków.

V. Niniejszy plan miejscowy będzie wywierał wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy poprzez kontynuację realizacji zadań własnych gminy na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – zawarte w zał. Nr 5.