

UCHWAŁA NR XXIV/155/2017
RADY GMINY STĘŻYCA
Z DNIA 25 września 2017 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stężyca oraz miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Stężycy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 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 Nr XI/69/2015 Rady Gminy Stężyca z dnia 30 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stężyca oraz miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Stężycy, zmienioną uchwałą Nr XVII/126/2016 Rady Gminy Stężyca z dnia 28 grudnia 2016 r. oraz po stwierdzeniu nie naruszania ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stężyca, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Stężyca Nr XVIII/97/2008 z dnia 10 września 2008 r., z późniejszymi zmianami przyjętymi Uchwałą Nr IX/41/2015 Rady Gminy Stężyca z dnia 25 września 2015 r. Rada Gminy Stężyca, uchwała co następuje:

§ 1.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stężyca oraz miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Stężycy przyjętego uchwałą Rady Gminy Stężyca Nr VII/67/2003 z dnia 14 maja 2003 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 93 Poz. 2327 z dnia 30 czerwca 2003 r. z późniejszymi zmianami przyjętymi: uchwałą Rady Gminy Stężyca Nr VIII/31/2011 z dnia 28 września 2011 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Poz. 1037 z dnia 24 lutego 2012 r., uchwałą Rady Gminy Stężyca Nr VIII/32/2011 z dnia 28 września 2011 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Poz. 1038 z dnia 24 lutego 2012 r., uchwałą Rady Gminy Stężyca Nr X/66/2015 z dnia 12 listopada 2015 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Lubelskiego poz. 659 z 4 lutego 2016 r. oraz uchwałą Rady Gminy Stężyca Nr X/67/2015 z dnia 12 listopada 2015 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Lubelskiego poz. 661 z 4 lutego 2016 r., zwaną dalej zmianą planu.

2. Granica obszaru objętego zmianą planu określona została na rysunku zmiany planu.

3. Integralną częścią ustaleń zmiany planu, stanowiących treść niniejszej uchwały, są następujące załączniki:

- 1) rysunki zmiany planu w skali 1 : 1 000 stanowiące załączniki graficzne do uchwały o następujących numerach:

Nr załącznika graficznego	Nazwa obrębu geodezyjnego	nr działki lub fragmentu działki
1	Stężyca	2655/9
2	Nadwiślanka	113, 120/2, 121, 122/1, 122/2, 123, 124, 125, 126, 127, 152, 153, 154, 155, 156, 157/1, 157/2, 158, 159, 160, 161, 128

- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
 - 2) symbole terenu złożone z oznaczenia literowo – cyfrowego;
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) granice stref ochronnych lub uciążliwości:
 - a) granice stref ochronnych od sieci elektroenergetycznych średniego napięcia,
 - b) granica strefy ochronnej 500 m od urządzenia nawigacyjnego,
 - c) informacja o położeniu w strefach ochronnych od urządzenia nawigacyjnego (500m i 500 - 1000m).
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są oznaczeniami informacyjnymi:

- 1) obszary podlegające ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) informacja o położeniu w strefie podejścia do lotniska;
- 2) infrastruktura techniczna:
 - a) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia;
- 3) oznaczenia dróg stanowiących dostęp komunikacyjny, a położonych poza obszarem objętym zmianą planu:
 - a) [KDD] - droga publiczna klasy drogi dojazdowej.

§ 3.

Ilekrót w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **przepisach odrębnych lub przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo – cyfrowym, dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z niniejszą uchwałą;
- 3) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć wskazaną dla danego terenu określonego symbolem terenu funkcję, której udział w zagospodarowaniu działki w granicach tego terenu wynosi minimum 60% wraz z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną niezbędną do właściwej obsługi zagospodarowania terenu;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć:
 - a) wskazaną dla terenu określonego symbolem funkcję lub funkcje, której/których udział w zagospodarowaniu działki budowlanej w granicach tego terenu wynosi maksimum 40% udziału powierzchni użytkowej budynków znajdujących się na tej działce, z zastrzeżeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gdzie dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wskazuje się na konieczność wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego,
 - b) pozostałe zagospodarowanie terenu niezbędne dla zagospodarowania terenu działki zgodnie z określonym przeznaczeniem, w tym infrastrukturę techniczną, z zastrzeżeniem dopuszczenia szerszego zakresu infrastruktury technicznej niż niezbędna dla zagospodarowania terenu działki;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku zmiany planu lub określoną ustaleniem w tekście niniejszej uchwały, przed którą nie wolno lokalizować noworealizowanych obiektów budowlanych, w szczególności budynków, z zastrzeżeniem, iż nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów, zadaszeń, schodów, ganków, wykusy i loggii wysuniętych nie więcej niż 1,0 m,
 - b) kondygnacji i części podziemnych budynku,
 - c) instalacji i urządzeń technicznych stanowiących o całości techniczno-użytkowej budynku,
 - d) budowli, w szczególności sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 7) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) w odniesieniu do obiektów budowlanych niebędących budynkami - wysokość liczoną od poziomu urządzonego terenu do najwyższej położonego punktu, krawędzi lub płaszczyzny obiektu budowlanego niebędącego budynkiem,
 - b) w odniesieniu do budynków - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 9) **poddaszu użytkowym** – należy przez to rozumieć poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 10) **towarzyszących budynkach, towarzyszących obiektach** – należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, garaże oraz inne budynki niezbędne do właściwego funkcjonowania terenu;
- 11) **modernizacji [obektu budowlanego]** – należy przez to rozumieć wykonanie, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, robót w wyniku których następuje podwyższenie wartości użytkowo – funkcjonalnych, estetycznych, artystycznych lub technicznych obiektu budowlanego, w szczególności budynku, realizowanych w szczególności poprzez:
 - a) przebudowę wewnętrznych przegród budynku,

- b) zmianę elewacji przez wykonanie lub wyeksponowanie detalu architektonicznego w szczególności: pilastrów, ryzalitów, sztukaterii zewnętrznej itp. lub przez zmianę proporcji powierzchni muru do otworów z wykluczeniem rozbudowy budynku,
 - c) zmianę wyglądu dachu z wykluczeniem zmian jego geometrii;
- 12) **modernizacji [komunikacji i infrastruktury technicznej]** - należy przez to rozumieć wykonanie robót, w wyniku których następuje podwyższenie wartości użytkowo – funkcjonalnych, technicznych lub estetycznych, realizowanych w szczególności poprzez wprowadzanie rozwiązań, urządzeń oraz parametrów i materiałów technicznych odpowiadających najnowszej wiedzy branżowej;
- 13) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia, sieci przesyłowe i związane z nimi obiekty świadczące niezbędne i podstawowe usługi dla określonej jednostki przestrzenno-gospodarczej w zakresie energetyki, dostarczania ciepła, wody, usuwania ścieków i odpadów, transportu, teletechniki.

§ 4.

1. Ustalenia ogólne obowiązują na całym terenie objętym zmianą planu w zakresie określonym w ustaleniach niniejszej uchwały lub są przypisane odpowiednim oznaczeniom graficznym na rysunku zmiany planu.

2. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla każdego z terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczonych dodatkowo symbolem terenu.

3. Każdy teren oznaczono na rysunku zmiany planu oraz w tekście niniejszej uchwały symbolem literowo – cyfrowym. Symbol literowy oznacza symbol przeznaczenia terenu (przeznaczenie podstawowe terenu), cyfra kolejny numer terenu.

4. W przypadku braku przedmiotu ustaleń nie podaje się nakazów, zakazów, dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

§ 5.

1. Obszar objęty uchwałą nie obejmuje:

- 1) terenów objętych ochroną na mocy przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) obiektów i terenów objętych ochroną na mocy przepisów ustawy o ochronie przyrody;
- 3) terenów górniczych,
- 4) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 5) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 6) obszarów wymagających przekształceń, w tym rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

2. Na obszarze zmiany planu nie występują dobra kultury współczesnej oraz obszary przestrzeni publicznych określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, określono w ustaleniach szczegółowych zmiany planu.

Rozdział I USTALENIA OGÓLNE

§ 6. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

Na obszarze zmiany planu ustala się następujące przeznaczenie terenów, zgodnie z załącznikami graficznymi:

- 1) tereny zabudowy:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone symbolem **MN**;
- 2) tereny użytkowane rolniczo:
 - a) tereny rolnicze - oznaczone symbolem **R**,
 - b) tereny łąk i pastwisk – oznaczone symbolem **ZŁ**;
- 3) tereny garaży - oznaczone symbolem **KG**;
- 4) tereny infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki - oznaczone symbolem **E**;
- 5) tereny komunikacji:
 - a) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej - oznaczone symbolem **KDL**,
 - b) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone symbolem **KDW**.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1. Zabrania się wznoszenia nowych obiektów budowlanych powyżej 60 m wysokości nad poziomem terenu, przy czym wszelkie projektowane stałe oraz tymczasowe obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m nad

poziomem terenu podlegają, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszeniu właściwemu organowi do spraw Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

2. Zabrania się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 400 m², w tym wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

3. Określa się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- 1) noworealizowane budynki oraz budynki przebudowywane należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy wskazanymi na rysunku zmiany planu, z uwzględnieniem pkt. 2 oraz § 8 ust. 4 i 5, wyznaczonymi w odległości co najmniej:
 - a) 10 m od linii rozgraniczającej z drogą lokalną oznaczoną symbolem przeznaczenia KDL,
 - b) 5 m od linii rozgraniczającej z drogą dojazdową położoną poza obszarem zmiany planu i oznaczoną informacyjnie [KDD],
 - c) 5 m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem przeznaczenia KDW,
 - d) 5 m od linii rozgraniczającej z terenem infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki oznaczonym symbolem E/1;
- 2) dopuszcza się zachowanie, remont oraz nadbudowę istniejącego budynku usytuowanego niezgodnie z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy, natomiast zakazuje się jego rozbudowy przed wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy.

4. Zabudowę istniejącą o przeznaczeniu innym niż ustalone przeznaczenie podstawowe i uzupełniające ustala się jako tymczasową; dla zabudowy istniejącej o charakterze tymczasowym dopuszcza się remonty budynków bez możliwości rozbudowy.

5. Dopuszcza się lokalizowanie budynków na granicy działki budowlanej oraz w odległości 1,5 m od granicy z działką budowlaną, z zastrzeżeniem ust. 3.

6. Geometria dachów zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

7. Pokrycie i kolorystykę dachów zabudowy towarzyszącej należy dostosować do kolorystyki i pokrycia dachu głównego obiektu zlokalizowanego na tej działce.

8. Jeżeli w ustaleniach szczegółowych nie określono inaczej obowiązuje kolorystyka o niskiej intensywności zabarwienia (tzw. pastelowa) z preferencją dla odcieni ciepłych i barw achromatycznych (neutralnych) oraz dopuszczaniem złamanej barwy białej lub kolorystyka wynikająca z użytych naturalnych materiałów elewacyjnych.

9. Na elewacjach budynków dopuszcza się stosowanie następujących materiałów o wysokiej intensywności zabarwienia: cegły, naturalnych (ceramicznych) okładzin elewacyjnych oraz kamienia i drewna.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym form ochrony przyrody podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się zakaz lokalizowania działalności, w której eksploatacja instalacji może prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

3. Dla terenów nie wymienionych w ust. 2 dopuszcza się lokalizację działalności, w której eksploatacja instalacji może prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko, przy czym przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływanie na środowisko winno zamykać się na terenie działki lub zespołu działek do którego prowadzący posiada tytuł prawny.

4. Ustala się strefy ochronne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych o minimalnej szerokości liczonej w obie strony w poziomie od skrajnych przewodów linii napowietrznej:

- 1) 3 m – dla linii o napięciu znamionowym nieprzekraczającym 1 kV;
- 2) 15 m (po 7,5 m w obie strony od osi linii) – dla linii o napięciu znamionowym 15 kV i wyższym lecz nieprzekraczającym 30kV z dopuszczeniem likwidacji strefy w przypadku skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej.

5. W granicach strefy ochronnej, o której mowa w ust. 4 zakazuje się:

- 1) lokalizowania obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) wprowadzania zadrzewień i nasadzeń zieleni wysokiej.

6. Dopuszcza się prowadzenie prac związanych z regulacją wód (odbudowa, modernizacja) i utrzymaniem (eksploatacja, konserwacja, remont) cieków oraz obiektów i urządzeń wodnych, z zachowaniem warunków określonych w przepisach szczególnych.

7. Ustala się przyporządkowanie terenów pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, o którym mowa w przepisach odrębnych o ochronie środowiska:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **MN** jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

8. Wskazuje się na rysunku zmiany planu strefę podejścia do lotniska, w granicach której obowiązują przepisy odrębne.

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

1. Zmiana planu wyznacza teren drogi publicznej oznaczony symbolem KDL/1, jako tereny przeznaczone na cele publiczne.

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 określa się:

- 1) w zakresie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury – zakaz umieszczania obiektów małej architektury;
- 2) w zakresie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej nośników reklamowych – zakaz umieszczania nośników reklamowych;
- 3) w zakresie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów usługowo-handlowych: zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 4) w zakresie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej urządzeń technicznych i zieleni – zgodnie z § 9 ust. 3.

3. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obsługi technicznej, urządzenia wodne i melioracji, zieleni wiejską, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami zmiany planu i przepisami odrębnymi. Obiekty budowlane należy lokalizować w odległościach zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 10. Ustalenia dotyczące ogólnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. Ustala się następujące ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki dla poszczególnych terenów:
 - a) w zabudowie oznaczonej symbolem przeznaczenia MN:

- dla zabudowy wolnostojącej	= 1500 m ² ,
- dla zabudowy bliźniaczej	= 600 m ² ,
 - b) oznaczonych innymi symbolami niż wymieniono w lit. a i b
- 2) ustala się następujące minimalne szerokości frontu:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 18 m dla zabudowy wolnostojącej i 10 dla bliźniaczej;
- 3) na terenach przeznaczonych na inne cele, nie wymienione w pkt 2 lit. a i b - minimalna szerokość frontu działek wynosi 1 m;
- 4) kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego musi mieścić się w przedziale od 70° do 90°.

2. Ustalenia w zakresie minimalnej powierzchni działki oraz minimalnej szerokości frontu działki nie dotyczą wydzieleń w celach określonych przepisami odrębnymi.

3. Na terenie zmiany planu nie przewiduje się przeprowadzenia postępowań scalania i podziału nieruchomości - zmiana planu nie wskazuje obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. Dopuszcza się scalanie i podział z warunkami jak w § 10 ust. 1 i 2.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

1. Podstawowy układ drogowy obszaru, objętego ustaleniami zmiany planu, służący powiązaniom zewnętrznym i wewnętrznym, tworzą następujące drogi publiczne:

- 1) droga publiczna klasy drogi głównej - droga wojewódzka nr 801, położona poza obszarem zmiany planu;
- 2) drogi publiczne o parametrach dróg zbiorczych, położone poza obszarem zmiany planu;
- 3) drogi publiczne o parametrach dróg dojazdowych i lokalnych, w tym także położone w obszarze zmiany planu (KDL/1) oraz poza obszarem zmiany planu - drogi powiatowe i gminne.

2. Układ obsługujący tworzą drogi publiczne klasy dróg lokalnych i dojazdowych, oznaczone symbolem przeznaczenia KDL, lub położone poza obszarem zmiany planu i oznaczone informacyjnie symbolem [KDD], oraz drogi wewnętrzne oznaczone symbolem przeznaczenia KDW, wyprowadzające ruch na ulice wymienione w ust. 1 oraz służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania terenów przyległych do nich, poprzez stosowanie zjazdów bez ograniczeń, z uwzględnieniem wymagań bezpieczeństwa użytkowania dróg publicznych, określonych w przepisach odrębnych.

3. Dopuszcza się przebudowę istniejących dróg wewnętrznych w istniejących liniach rozgraniczających.

4. Stanowiska postojowe dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających okresowo należy realizować, wraz z budową, przebudową, rozbudową lub nadbudową albo zmianą funkcji obiektów budowlanych, na terenie działki własnej lub zespołu działek do których posiada się tytuł prawny, w liczbie wynikającej z następujących wskaźników:

- 1) dla zabudowy jednorodzinnej minimum 2 miejsca / 1 mieszkanie, dom lub segment;
- 2) dla handlu i usług minimum 3 miejsc postojowych / 100 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca / 1 obiekt.

5. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych poprawiających bilans parkingowy na terenach istniejącego zagospodarowania na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

6. Minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji - zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Ustalenia zmiany planu nie ograniczają możliwości modernizacji, przebudowy lub rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej oraz budowy nowej infrastruktury technicznej i nie ograniczają rozwiązań zamiennych projektowanej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi infrastrukturą techniczną terenów zgodnie z pozostałymi ustaleniami zmiany planu, w szczególności właściwej przeznaczeniu i zasadom zagospodarowania terenów.

2. Sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych, przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych.

3. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych lub inne tereny publiczne, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W liniach rozgraniczających dróg publicznych, stanowiących dostęp do działek budowlanych, należy rezerwować pasy terenu dla urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Ustala się zasady odprowadzania ścieków i wód opadowych:

- 1) rozdzielnicy system odprowadzania ścieków, w oparciu o istniejące, modernizowane i rozbudowywane oraz nowobudowane przewody zbiorcze:
 - a) kanalizacji sanitarnej systemem grawitacyjno - tłocznym odprowadzającej ścieki sanitarne do oczyszczalni ścieków, z dopuszczeniem jak w pkt. 3,
 - b) dla kanalizacji deszczowej – odprowadzającej wody do zbiorników, cieków wodnych i rowów położonych na obszarze gminy Stężycza;
- 2) przyłączenie do istniejącej lub projektowanej gminnej sieci infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzania:
 - a) ścieków sanitarnych, z dopuszczeniem jak pkt. 3,
 - b) wód opadowych i roztopowych, z dopuszczeniem jak w pkt. 4, 5 i 9;
- 3) dopuszcza się realizację zbiorników bezodpływowych na nieczystości i wywożenie ścieków samochodami asenizacyjnymi do oczyszczalni ścieków oraz budowę przydomowych oczyszczalni ścieków, do czasu budowy sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem wykluczenia możliwości stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków na terenach z płytkim występowaniem wód gruntowych;
- 4) wody opadowe z terenów dróg publicznych muszą być odprowadzane siecią kanalizacji deszczowej do odbiorników naturalnych, a do czasu jej realizacji dopuszcza się odprowadzanie do zbiorników rozsączająco - retencyjnych lub do rowów przydrożnych, z zastrzeżeniem jak w pkt 8 i dopuszczeniem jak pkt. 9;
- 5) wody opadowe z pozostałych terenów, nie wymienionych w pkt. 4, mogą być odprowadzane do gruntu w granicach własnej działki budowlanej z zastrzeżeniem jak w pkt. 6 i 7;
- 6) ilość wód opadowych odprowadzonych do gruntu nie może przekroczyć jego chłonności;
- 7) nadmiar wód opadowych musi być odprowadzony do kanalizacji deszczowej;

- 8) zrzuty wód opadowych muszą być podczyszczone do parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 9) dopuszcza się odwodnienie powierzchniowe dróg;
- 10) dopuszcza się realizację rowów otwartych i zbiorników retencyjno - infiltracyjnych jako odbiorników wód opadowych i roztopowych;
- 11) zabrania się kształtowania powierzchni działek w sposób który może powodować spływ z nich wód opadowych i roztopowych na tereny działek sąsiednich.

6. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych oraz nowobudowanych przewodów rozdzielczych, zasilanych z istniejącej sieci magistralnej, która zasilana jest z ujęć wód podziemnych położonych poza obszarami objętymi niniejszą uchwałą, z dopuszczeniem jak pkt. 4;
- 2) przyłączenie do istniejącej lub projektowanej gminnej sieci wodociągowej położonej na danym terenie lub na terenach przyległych, w szczególności terenach dróg publicznych, z dopuszczeniem jak pkt. 4;
- 3) w przypadkach specjalnych tj. awarii sieci wodociągowej pobór wody winien odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się pobór wody ze studni w granicach działek budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych oraz nowobudowanych linii:
 - a) średniego napięcia zasilanych z GPZ położonego poza obszarem zmiany planu,
 - b) niskiego napięcia, w tym 0,4 kV zasilanych ze stacji transformatorowych sN/nN;
- 2) przyłączenie do istniejącej lub projektowanej sieci infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, położonej na danym terenie lub na terenach przyległych, w szczególności terenach dróg publicznych;
- 3) nowe linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia należy prowadzić jako napowietrzne lub kablowe w ziemi, zachowując charakter istniejącej sieci;
- 4) w przypadku konieczności budowy stacji transformatorowych sN/nN wraz z dowiązaniem średniego i niskiego napięcia, obowiązuje stosowanie stacji słupowych napowietrznych lub wewnętrznych wolnostojących lub wbudowanych lub, w zależności od charakteru sieci i przewidywanego obciążenia;
- 5) dopuszcza się pozyskanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem zakazu lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

8. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię ciepłą i gaz: uciepłwienie obszaru w oparciu o indywidualne, grupowe i lokalne systemy wykorzystujące: energię elektryczną, niskosiarkowy olej opałowy, gaz bezprzewodowy lub odnawialne źródła energii z zastrzeżeniem jak ust. 7 pkt. 5 oraz dopuszczeniem wysokoenergetycznych paliw stałych (drewno, węgiel itp.).

9. Ustala się zasady zaopatrzenia w infrastrukturę telekomunikacyjną i inną niskoprądową:

- 1) utrzymanie istniejącego systemu łączności przewodowej oraz dopuszczenie jego modernizacji i rozbudowy oraz budowy nowych elementów sieci i urządzeń, w tym kontynuację budowy sieci magistralnych abonenckich;
- 2) przyłączenie do istniejącej lub projektowanej sieci infrastruktury technicznej w zakresie łączności telekomunikacyjnej i innej niskoprądowej, położonej na danym terenie lub na terenach przyległych, w szczególności terenach dróg publicznych;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych, przy spełnieniu przepisów odrębnych oraz z zastrzeżeniem jak pkt. 4 i 5;
- 4) nakaz wkomponowania urządzeń infrastruktury technicznej telekomunikacyjnej oraz dostosowania ich do architektury i skali obiektów na których lub w sąsiedztwie których będą lokalizowane;
- 5) dopuszcza się lokalizację wolno stojących masztów antenowych i wolno stojących wież antenowych z wykluczeniem konstrukcji kratowych.

10. Ustala się zasady gospodarki odpadami

- 1) wymóg składowania, zagospodarowania lub utylizacji odpadów, stosownie do ich charakteru, we właściwej regionalnej instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych, określonej w planie gospodarki odpadami dla województwa lubelskiego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) odpady stałe należy gromadzić w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem ich segregacji według grup asortymentowych;
- 3) dopuszcza się stosowanie zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych, z zastrzeżeniem jak pkt. 4;

- 4) zakazuje się lokalizacji zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów w terenach dróg publicznych bez uprzedniego uzyskania stosownego zezwolenia od zarządcy drogi, na podstawie przepisów odrębnych.

§ 13. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego urzędowania i użytkowania terenów:

Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urzędowania i użytkowania terenów za wyjątkiem:

- 1) wykorzystania w sposób zgodny z dotychczasowym do czasu realizacji ustaleń zmiany planu;
- 2) użytkowania rolnego lub sadowniczego do czasu realizacji ustaleń zmiany planu.

§ 14. Ustalenia wynikające z potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

1. Obiekty budowlane należy projektować w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi w przepisach odrębnych.

2. Niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy zabezpieczyć zaopatrzenie ludności w wodę z systemu awaryjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Obiekty budowlane należy projektować i budować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 15.

Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem terenu **MN/1 - MN/4** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe,
 - b) zieleń urządzona;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące i bliźniacze,
 - b) dopuszczalne usługi wbudowane w budynek funkcji podstawowej pod warunkiem nie przekroczenia 30% powierzchni całkowitej budynku,
 - c) dopuszczalne budynki towarzyszące wolnostojące lub w połączeniu z budynkiem przeznaczenia podstawowego,
 - d) dopuszczalne obiekty małej architektury,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego – 10 m do kalenicy lub najwyższej położonego punktu zbiegu połaci dachowych lub najwyższej położonego punktu, krawędzi lub płaszczyzny obiektu budowlanego,
 - f) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy przeznaczenia podstawowego – 2, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe,
 - g) maksymalna wysokość obiektów towarzyszących i obiektów małej architektury – 8 m do kalenicy lub najwyższej położonego punktu zbiegu połaci dachowych lub najwyższej położonego punktu, krawędzi lub płaszczyzny obiektu budowlanego,
 - h) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji obiektów towarzyszących – 1,
 - i) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 40%,
 - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 30%,
 - k) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° włącznie, z dopuszczeniem jak lit. l,
 - l) dopuszczalne dachy jednospadowe, płaskie tj. o spadkach w granicach 2-15°, w tym dachy zielone,
 - m) maksymalna intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.5; minimalna intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.2;
- 4) w przypadku lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego (usług) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) z przyległej drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem terenu KDL/1,
 - b) z przyległych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem terenu KDW/1 – KDW/4.

§ 16.

Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem terenu **R/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy za wyjątkiem urządzeń i budowli rolniczych dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych oraz jak lit. b,
 - b) dopuszczenie remontu i przebudowy istniejącej infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszczenie prowadzenia utwardzonych dróg dojazdowych do gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległych dróg położonych poza obszarem zmiany planu.

§ 17.

Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem terenu **ZŁ/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny łąk i pastwisk;
- 2) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem jak lit. b i c,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stawów i zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie prowadzenia utwardzonych dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległych dróg położonych poza obszarem zmiany planu.

§ 18.

Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem terenu **KG/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny garaży;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń urządzona;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia, itp.,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m,
 - c) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy przeznaczenia podstawowego – 1,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 80%,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 10%,
 - f) maksymalna intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.8; minimalna intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.2,
 - g) dachy jednospadowe płaskie tj. o spadkach w granicach 2-15°;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległej drogi publicznej klasy drogi dojazdowej położonej poza obszarem zmiany planu i oznaczonej informacyjnie symbolem [KDD].

§ 19.

Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem terenu **E/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki;
- 2) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się realizacji zabudowy kubaturowej nie związanej z przeznaczeniem podstawowym terenu;
 - b) linie zabudowy określone na rysunku i w ustaleniach ogólnych zmiany planu nie dotyczą trafostacji,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – 5m,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – nie wymagana;
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 100%,
 - f) maksymalna intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 1.0; minimalna intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.2;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu KDW/1.

§ 20.

Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem terenu **KDL/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej oraz ich poszerzenia;

- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
 - b) infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
- 3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna (od 3,89 do 4,65m), zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - b) dopuszczalne zachowanie istniejących zjazdów z drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów z drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszczalna realizacja miejsc postojowych w pasie drogowym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszczalna realizacja elementów wyposażenia dróg w szczególności: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, elementów organizacji ruchu, oświetlenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21.

Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem terenu **KDW/1 – KDW/4** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
 - b) infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
- 3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna (od 2,74 do 13,37 m), zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - b) dopuszczalne zachowanie istniejących zjazdów z drogi,
 - c) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów z drogi,
 - d) dopuszczalna realizacja miejsc postojowych w pasie drogowym,
 - e) dopuszczalna realizacja elementów wyposażenia dróg w szczególności: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, elementów organizacji ruchu, oświetlenia,
 - f) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej.

§ 22.

Ustala się stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszą zmianą planu, służące naliczeniu jednorazowej opłaty, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszej zmiany planu stały się obowiązujące, w wysokości 15%.

Rozdział III PRZEPISY KOŃCOWE

§ 23.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stężycza.

§ 24.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego i podlega zamieszczeniu jej na stronie internetowej Urzędu Gminy Stężycza.

Przewodniczący Rady Gminy


Tadeusz Ptaszek

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W ZMIANIE PLANU INWESTYCJI Z
ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, ze zm.) Rada Gminy Stężyca, rozstrzyga co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 446, ze zm.) – zadania własne Gminy, z wyłączeniem zadań, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 2. Realizacja celów publicznych, na terenach nie będących we władaniu Gminy, wymaga przeprowadzenia postępowania wywłaszczeniowego, o którym mowa w przepisach o gospodarce nieruchomościami lub pozyskania terenów dla realizacji tych celów w formie zamiany na nieruchomości będące we władaniu Gminy.

§ 3. 1. Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, pochodzą z budżetu oraz będą pozyskiwane w ramach strukturalnych funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych lub umów z innymi podmiotami. Limity wydatków budżetowy oraz wieloletnie plany inwestycyjne są każdorazowo ujęte w budżecie Gminy na każdy rok.

2. Starania o pozyskanie środków strukturalnych funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych będą prowadzone samodzielnie przez gminę.

3. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy, prowadzona będzie we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie Gminy, tak, aby zoptymalizować wydatki publiczne, np. koordynacja prac przy realizacji poszczególnych rodzajów uzbrojenia technicznego wraz z budową nawierzchni ulic.

4. Jako główne zasady realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy, przyjmuje się uwzględnianie szeroko pojętego interesu publicznego mieszkańców oraz rachunku ekonomicznego uwzględniającego efektywność inwestycji, czyli wysokość nakładów przypadających na jednego mieszkańca korzystającego z wybudowanej infrastruktury.

§ 4. 1. Szacunkowe koszty realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy wyniosą 100 000 PLN.

2. Przewiduje się, że łączne koszty przygotowania nieruchomości w ww. zakresie na poszczególne cele, pochodzić będą z budżetu Gminy, wyliczone na podstawie indywidualnych ocen i wycen.

Załącznik nr 4
do UCHWAŁY NR XXIV/155/2017
RADY GMINY STĘŻYCA
Z DNIA 25 września 2017 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU ZMIANY
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STĘŻYCA ORAZ
MIEJSCOWEGO PLANU SZCZEGÓŁOWEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STĘŻYCY**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stężyca oraz miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Stężycy wyłożono do publicznego wglądu w terminie od 1 marca 2017 r. do 23 marca 2017 r. W ustalonym terminie tj. do 14 kwietnia 2017 r. nie wniesiono uwag.