

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY KAMIONKA**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
gminy Kamionka w zakresie terenów urbanizowanych dla obrębu Dąbrówka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.), art. 20 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), oraz uchwały Nr XII/82/2016 Rady Gminy Kamionka z dnia 16 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kamionka w zakresie terenów urbanizowanych dla obrębu Dąbrówka, Rada Gminy uchwala co następuje:

**§1.**

Po stwierdzeniu, iż projekt „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kamionka w zakresie terenów urbanizowanych dla obrębu Dąbrówka” nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kamionka”, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXV/224/2014 Rady Gminy Kamionka z dnia 2 kwietnia 2014 r. - uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kamionka w zakresie terenów urbanizowanych dla obrębu Dąbrówka w granicach wskazanych na załącznikach graficznych do niniejszej uchwały.

**§2.**

1. Zmienia się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kamionka w zakresie terenów urbanizowanych dla obrębu Kamionka, zatwierdzony uchwałą Nr XXII/148/2005 Rady Gminy Kamionka z dnia 14 lipca 2005 r. z późniejszymi zmianami na obszarach wymienionych w niniejszej uchwale, oznaczonych na załącznikach graficznych do niniejszej uchwały.
2. Zmianę planu stanowią:
  - 1) ustalenia zmiany planu będące treścią niniejszej uchwały,
  - 2) rysunki zmiany planu w skali 1:1000 będące załącznikami od nr 1 do nr 4 do niniejszej uchwały,
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kamionka w zakresie terenów urbanizowanych dla obrębu Dąbrówka, stanowiące załącznik nr 5 do uchwały,
  - 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 6 do uchwały.
3. Tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone są na rysunkach zmiany planu symbolami cyfrowo - literowymi odpowiadającymi funkcji ustanowionej przepisami uchwały.

**§3.**

1. Przedmiotem ustaleń części tekstowej zmiany planu są:
  - 1) ustalenia ogólne, obowiązujące w granicach obszarów objętych zmianą planu, określające:
    - a) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
    - b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
    - c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
    - d) zasady kształtowania krajobrazu,
    - e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych,

oraz dóbr kultury współczesnej,

- f) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej,
  - g) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
  - h) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
  - i) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
  - j) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
  - k) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
  - l) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
  - m) zasady dotyczące lokalizacji inwestycji celu publicznego,
  - n) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
  - o) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami:
- 1) granica administracyjna gminy;
  - 2) granice obszarów objętych zmianą planu miejscowego;
  - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) symbole literowe identyfikujące przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:
    - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN,
    - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej oznaczone symbolem MNe,
    - c) tereny zabudowy letniskowej oznaczone symbolem ML,
    - d) tereny rolnicze łąki trwałe, pastwiska trwałe, zadrzewienia i zakrzewienia oznaczone symbolem RZ,
    - e) tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolem WS,
    - f) tereny dróg publicznych oznaczone symbolem KD,
    - g) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem KDW.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.
4. Dla terenów, o którym mowa w § 3 ust. 2 pkt 5), ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczania.

#### §4.

1. Ilekroć w treści uchwały jest mowa o:
  - 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Kamionka w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kamionka w zakresie terenów urbanizowanych dla obrębu Dąbrówka;
  - 2) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym w zmianie miejscowego planu przeznaczeniu podstawowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
  - 3) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu złożone z literowego symbolu oraz numeru wyróżniającego dany teren;
  - 4) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
  - 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami

wykonawczymi;

- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie;
  - 7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które je uzupełniają lub wzbogacają;
  - 8) liniach zabudowy nieprzekraczalnych – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku zmiany planu linie stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania; linia zabudowy nie dotyczy m.in: schodów, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami;
  - 9) usługach - należy przez to rozumieć zabudowę na potrzeby usług komercyjnych lub rzemiosła, związanych z obsługą zespołu zabudowy oraz usług uzupełniających inne funkcje, pod warunkiem konieczności zachowania standardów jakości środowiska;
  - 10) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć wszystkie usługi służące zaspokojeniu potrzeb ludności, również podstawowe, nastawione na zysk, z wyjątkiem obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>;
  - 11) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które nie kwalifikują się, zgodnie z przepisami odrębnymi, do przedsięwzięć, które mogą potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a także zaliczane w przepisach z zakresu ochrony środowiska do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dopuszczonych przez właściwe organy w oparciu o raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub w oparciu o odstępnie od opracowania raportu;
  - 12) uciążliwości - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie ludzi albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza: hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza i zanieczyszczenie powierzchni ziemi oraz wód;
  - 13) wód powierzchniowych śródlądowych – należy przez to rozumieć tereny zbiornika wodnego;
  - 12) strefie ochronnej – należy przez to rozumieć pas o szerokości określonej wyłącznie względem rodzaju linii elektroenergetycznych, służący zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i eksploatacji tych linii oraz ochronie przed ich ewentualnym uciążliwym oddziaływaniem, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu;
  - 14) adaptacji – należy przez to rozumieć przystosowanie, dostosowanie, dopasowanie istniejącego zagospodarowania do funkcji z zakresu przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego;
  - 15) rozbudowie – należy przez to rozumieć roboty budowlane prowadzące do powiększenia kubatury lub powierzchni zabudowy istniejących obiektów.
2. Pojęcia, których znaczenie definiują odrębne powszechnie obowiązujące akty prawne, a zostały użyte w niniejszej zmianie planu, interpretować należy zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych aktach według stanu prawnego obowiązującego w dniu uchwalenia zmiany planu.

## §5.

Ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy poprzez:

- 1) podział obszaru objętego zmianą planu w zakresie układu funkcjonalno – przestrzennego na tereny, w ramach których obowiązują określone zasady zagospodarowania, zawarte w §17;
- 2) wprowadzenie zakazu lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza placu budowy;
- 3) zakaz wprowadzania funkcji i zagospodarowania terenu innych niż określone w niniejszej zmianie planu;
- 4) uwzględnienie potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszczenie sytuowania budynków przy granicy z działką sąsiednią lub 1,5 metra od

- granicy przy spełnieniu wymogów wynikających z prawa budowlanego i przepisów przeciwpożarowych;
- 6) nakaz lokalizowania całej konstrukcji ogrodzenia w obrębie terenu sąsiadującego z drogami;
  - 7) ochronę elementów wyróżniających rzeźbę i pokrycie terenu, a w tym staranne wpisanie realizowanych obiektów w istniejące ukształtowanie tego terenu oraz ochronę drzewostanu trwale wpisanego w otoczenie realizowanej nowej zabudowy i zagospodarowanie terenu.

## §6.

Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w zakresie ochrony środowiska:
  - a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
  - b) w terenach przeznaczonych pod zabudowę zaleca się zachowanie istniejącej wartościowej zieleni,
  - c) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów:
    - MN i MNe jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - ML jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe,
  - d) tereny nie wymienione w lit. c) nie wymagają ochrony przed hałasem, nie ustala się dla nich dopuszczalnych poziomów hałasu,
  - e) dla poszczególnych terenów obowiązuje zagospodarowanie w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
  - f) istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu nie może powodować przekroczeń standardów jakości powietrza,
  - g) ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,
  - h) nakazuje się stosowanie dostępnych rozwiązań technicznych i technologicznych eliminujących zagrożenia dla środowiska gruntowo – wodnego i zdrowia ludzi;
- 2) w zakresie ochrony przyrody dla terenów ozn. symbolami 1MNe, 2MNe, 3MN,e, 4MNe, 5MNe, 10MNe, 11MNe i 1MN obowiązują zasady i ograniczenia wynikające z aktualnie obowiązującego aktu prawnego ustanawiającego formę ochrony przyrody ustaloną na tych terenach;
- 3) tereny objęte zmianą planu znajdują się w obrębie jednolitych części wód powierzchniowych: PLRW200017249229 - Minina od źródeł do Ciemięgi oraz Jednolitej Części Wód Podziemnych Nr 75, których ochrona polega na zakazie lokalizacji inwestycji znacząco oddziałujących na wody podziemne i powierzchniowe ze względu na wytwarzane ścieki i odpady oraz emitowane pyły i gazy, w rozumieniu przepisów odrębnych:
  - a) ochrona planistyczna GZWP nr 406 obowiązuje do czasu jego prawnego ustanowienia w drodze rozporządzenia dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej,
  - b) obowiązuje utrzymanie dobrego stanu jednolitych części wód podziemnych oraz osiągnięcie dobrego stanu jednolitej części wód powierzchniowych.

## § 7.

Ustala się zasady kształtowania krajobrazu poprzez:

- 1) podział obszarów objętych zmianą planu na tereny, w ramach których obowiązują określone zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu zawarte w §17, jako elementy przestrzenne wpływające na walory krajobrazowe i walory estetyczno-widokowe;
- 2) uwzględnienie kompozycji zieleni średniej lub wysokiej o charakterze krajobrazowym w zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

## §8.

Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:
  - a) na obszarach objętych zmianą planu nie występują obiekty kwalifikujące się do ochrony na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
  - b) zmianą planu objęte są tereny na których występują stanowiska archeologiczne nr 74-80 i 74-81, w związku z czym prace ziemne prowadzone w obrębie wyznaczonych stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru; na badania te należy uzyskać pozwolenie LKWZ, a planowane w obrębie stanowiska archeologicznego duże zamierzenia inwestycyjne m.in. związane z inwestycjami liniowymi (drogi, sieci, melioracje, infrastruktura techniczna), którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenia naturalnego ukształtowania, wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) tereny i obiekty objęte ochroną, jako dobra kultury współczesnej:
  - a) na obszarach objętych zmianą planu nie występują tereny i obiekty kwalifikujące się do ochrony jako dobra kultury współczesnej;
- 3) tereny objęte ochroną archeologiczną:
  - a) jeżeli zostanie znaleziony przedmiot na terenach objętych niniejszą uchwałą, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 9.

Ustala się zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych poprzez:

- 1) ustanowienie jako podstawowych elementów przestrzeni publicznej dróg i ścieżek rowerowych,
- 2) obowiązek zagospodarowania terenów i kształtowania nawierzchni dróg i chodników w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

## §10.

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy poprzez:

- 1) realizację inwestycji na obszarach objętych zmianą planu uwzględniających warunki wynikające z przebiegu ciągów sieci infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz zachowania bezpiecznych odstępów od urządzeń elektroenergetycznych przy lokalizacji zabudowy:
  - a) dla linii napowietrznych nN należy zachować strefę ochronną (pas technologiczny) zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie normami,
  - a) dla linii napowietrznych średnich napięć SN 15 kV należy zachować strefę ochronną (pas technologiczny) o szerokości 15,0 m (po 7,5 m od osi linii, po obu jej stronach),
  - b) dla linii kablowych oraz złączy nN należy zachować pas technologiczny o szerokości 1,0m;
- 3) ograniczenie w strefach ochronnych (pasach technologicznych) z infrastrukturą elektroenergetyczną nasadzeń drzew, budowania obiektów oraz składowania materiałów, z zastrzeżeniem pkt 4);
- 4) zabudowa w terenach oznaczonych symbolami 4MNe, 5MNe, 6MNe, 7MNe, 8MNe, 9MNe, 10MNe a także 2MN, 4MN, 5MN i 1ML w obszarach stref ochronnych (pasów technologicznych) napowietrznych linii elektroenergetycznych SN15kV jest możliwa przy spełnieniu wymagań obowiązujących w tym zakresie przepisów; w przypadku likwidacji linii SN 15kV, bądź jej przebudowy polegającej np. na skablowaniu, ulega likwidacji

- również strefa ochronna;
- 3) obowiązek uwzględnienia wymaganego postępowania przy lokalizacji obiektów o wysokości równej i większej od 50 m nad poziomem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) uwzględnienie położenia terenów oznaczonych symbolami 1WS i 2WS w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie należy uwzględnić wymagania ochrony przeciwpowodziowej oraz respektować ustalone w przepisach odrębnych zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów lub uzyskać zwolnienie z tych zakazów od właściwego dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 10) uwzględnienie w terenach oznaczonych symbolami 1MNe i 2MNe stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia §8 pkt 1) lit. b);
  - 11) wprowadzenie zakazu lokalizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, o których mowa w przepisach odrębnych.

## **§11.**

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym:
  - 1) zaopatrzenie w wodę poprzez:
    - a) systemy wodociągowe zasilane z ujęć wód podziemnych poprzez stacje wodociągowe oraz studnie głębinowe znajdujące się na terenie gminy,
    - b) zabezpieczenie systemów zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych do zewnętrznego gaszenia pożarów terenów objętych granicami planu, które odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c) rozbudowę sieci wodociągowej od istniejących wodociągów;
    - d) zapewnienie możliwości konserwacji, remontów i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń,
    - e) dopuszczenie zaopatrzenie w wodę z lokalnych ujęć wód podziemnych dla rozproszonej zabudowy położonej poza zasięgiem wodociągów wiejskich;
  - 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków poprzez:
    - a) odprowadzanie ścieków w sposób niepowodujący zagrożenia dla jakości wód podziemnych,
    - b) dopuszczenie realizacji sieci kanalizacji sanitarnej wraz z możliwością jej konserwacji, remontów i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz rozbudowę sieci w oparciu o systemy istniejące;
    - c) odprowadzanie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków lub do zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem wywozu do oczyszczalni ścieków w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej ;
    - d) obowiązek docelowego podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej obiektów wyposażonych w zbiorniki bezodpływowe;
  - 3) odprowadzanie wód opadowych na tereny nieutwardzone stanowiące naturalny odbiornik wód opadowych;
  - 4) wyposażenie elektroenergetyczne poprzez:
    - a) zagospodarowanie terenu w sposób niekolidujący z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi,
    - b) usunięcie kolizji istniejących urządzeń elektroenergetycznych z planowanym zagospodarowaniem terenu, które odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c) wykonanie potrzebnych obostrzeń oraz ochrony przeciwporażeniowej na napowietrznych sieciach elektroenergetycznych w miejscach skrzyżowań tego wymagających, które odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - d) dopuszczenie możliwość budowy linii średniego napięcia oraz stacji transformatorowych dla potrzeb przyłączenia nowych odbiorców, wzrostu zapotrzebowania na moc i energię

- e) dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki,
  - f) lokalizację elektroenergetycznych linii kablowych wraz ze złączami realizować w pasach technologicznych o szerokości min. 1 m.,
  - g) dopuszczenie remontów i przebudowy istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych, w tym przebudowy linii napowietrznych na kablowe oraz zmiany przebiegu linii elektroenergetycznych;
- 5) zaopatrzenie w gaz poprzez:
- a) docelowe zaopatrzenie w gaz z systemu gazowniczego, przy budowie układu przesyłowego;
  - b) dopuszczenie możliwości konserwacji, modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz rozbudowę sieci w oparciu o systemy istniejące;
  - c) uwzględnienie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określanych w odrębnych przepisach, w tym stref kontrolowanych od sieci gazowych;
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez:
- a) bazowanie na indywidualnych i lokalnych źródłach ciepła,
  - b) docelowe stosowanie paliw niskoemisyjnych jako źródeł zaopatrzenia w ciepło (np. gaz, olej opałowy, biomasa itp.) – zmiany struktury zużycia nośników energii z węgla na gaz ziemny lub zastosowanie innych paliw niskoemisyjnych jako źródeł zaopatrzenia w ciepło,
  - c) remonty systemów ogrzewania oraz termomodernizację (istniejących budynków);
- 7) wyposażenie w sieci telekomunikacyjne poprzez dopuszczenie budowy i rozbudowy sieci i urządzeń telekomunikacyjnych w układzie przewodowym i bezprzewodowym przy zachowaniu warunków wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych, jako inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) gospodarowanie odpadami poprzez gromadzenie i usuwanie odpadów związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w dostosowaniu do rodzaju prowadzonej działalności;
- 9) wyposażenie w urządzenia melioracyjne poprzez dopuszczenie przebudowy, remontów lub budowy nowych urządzeń melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Na terenach objętych zmianą planu dopuszcza się przebudowę sieci infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób, który nie wykluczy możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem.
3. Na terenach objętych zmianą planu dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, nie związanych z obsługą terenów objętych planem w sposób, który nie wykluczy możliwości zagospodarowania tych terenów zgodnie z ustaleniami planu.
4. Dopuszcza się lokalizowanie paneli fotowoltaicznych wytwarzających energię o maksymalnej mocy do 100 kW.
5. Przy zagospodarowaniu obszarów objętych zmianą planu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej (w tym nie wskazanej na rysunku planu), poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowania obiektów od tych sieci; w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania terenu.

## §12.

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji terenów objętych zmianą planu poprzez:
- 1) istniejący układ drogowy obejmujący:

- a) drogę powiatową nr 1546L i drogę powiatową nr 1547L (znajdującymi się poza granicami opracowania zmiany planu);
  - b) drogę gminną nr 103292L (L) i drogę gminną KDG (L) (znajdującymi się poza granicami opracowania zmiany planu);
  - c) drogi gminne oznaczone symbolami 1KDG (D), 2KDG (D) i 3KDG (D);
  - d) uzupełniającą sieć komunikacji oznaczoną symbolami przeznaczenia KDW.
2. Ustala się ciągi dróg o następujących parametrach:
- 1) drogi gminne oznaczone symbolami 1KDG (D), 2KDG (D) i 3KDG (D) (przedstawione na załączniku nr 2) o ustaleniach:
    - a) parametry techniczne dróg:
      - szerokość jezdni- 6,0 metra,
      - szerokość w liniach rozgraniczających 10 metrów, oraz ścieżcia w obrębie skrzyżowań, zgodnie z załącznikami graficznymi,
    - b) droga ozn. symbolem 3KDG(D) zakończona placem nawrotowym o kształcie i szerokości zgodnie z załącznikiem graficznym;
    - c) dopuszcza się realizację chodników;
    - d) realizacja infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem dróg dopuszczalna wyłącznie z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
  - 2) drogi wewnętrzne oznaczone symbolami: 1KDW, 2 KDW (przedstawione na załączniku nr 1), 3KDW, 4KDW, 5KDW, 7KDW (przedstawione na załączniku nr 3) i 8KDW (przedstawiona na załączniku nr 4) o ustaleniach:
    - a) parametry techniczne dróg:
      - szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 metrów oraz ścieżcia w obrębie skrzyżowania, zgodnie z załącznikiem graficznym,
      - drogi oznaczone symbolami 1KDW i 2 KDW zakończone placami nawrotowymi o kształcie i szerokości, zgodnie z załącznikiem graficznym,
      - dostępność nieograniczona,
    - b) ustala się możliwość prowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg, elementów infrastruktury technicznej, które nie spowodują zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
    - c) dopuszcza się utwardzanie nawierzchni dróg wewnętrznych.
  - 3) droga wewnętrzna oznaczona symbolem 6KDW (przedstawiona na załączniku nr 3) o ustaleniach:
    - a) parametry techniczne drogi:
      - szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 metrów oraz ścieżcia w obrębie skrzyżowania, zgodnie z załącznikiem graficznym,
    - b) ustala się możliwość prowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg, elementów infrastruktury technicznej, które nie spowodują zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
    - c) dopuszcza się utwardzanie nawierzchni dróg wewnętrznych.
3. Realizacja dróg pożarowych zapewniających swobodny dojazd dla jednostek straży pożarnej w przypadku obiektów tego wymagających – zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Obowiązuje zagwarantowanie co najmniej 1 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie w formie garażu lub wydzielonego na działce miejsca do parkowania; miejsca do parkowani winny być utwardzone z zaleceniem stosowania płyt ażurowych.
5. Nie ustala się obowiązku wydzielenia miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
6. W obszarze objętym zmianą planu nie wyznacza się przebiegu dróg rowerowych. Realizacja tras rowerowych, w oparciu o istniejący i planowany system dróg.

### §13.

Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu miejscowego:



- 1) podziału lub scalenia i podziału nieruchomości (działek budowlanych) można dokonać wyłącznie w sposób zgodny z ustaleniami niniejszej uchwały w oparciu o przepisy odrębne;
- 2) działki gruntu powstające w wyniku podziału lub scalenia i podziału nieruchomości są działkami budowlanymi, pod warunkiem spełnienia wymogów zawartych § 13 pkt 3);
- 3) dopuszcza się podział lub scalenie i podział nieruchomości na nowe działki budowlane pod warunkiem, że ich powierzchnia będzie nie mniejsza niż:
  - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
    - wolno stojącej 1200 m<sup>2</sup> przy szerokości frontu działki nie mniejszej niż 18,0 m,
    - bliźniaczej 600 m<sup>2</sup> przy szerokości frontu działki nie mniejszej niż 14,0 m,
  - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej 1600 m<sup>2</sup> przy szerokości frontu działki nie mniejszej niż 20,0 m,
  - c) dla terenów zabudowy letniskowej 1000 m<sup>2</sup> przy szerokości frontu działki nie mniejszej niż 15,0 m;
- 4) wydzielenie działek o mniejszej powierzchni lub szerokości frontu niż wynikające z pkt 3) dopuszczalne jest wyłącznie w przypadku przeznaczenia pod drogi (w tym wewnętrzne oraz ścięcia w obrębie skrzyżowań), lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej lub w celu poprawy warunków zagospodarowania sąsiedniej nieruchomości.

#### **§14.**

Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) w obrębie obszarów objętych zmianą planu nie występują udokumentowane złoża kopalin;
- 2) w obrębie obszarów objętych zmianą planu nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami 1WS i 2WS, dla których ustala się postępowanie zgodne z ustaleniami zawartymi w § 10 oraz wymogami przepisów odrębnych obowiązujących w tym zakresie;
- 3) w obrębie obszarów objętych zmianą planu nie występują zagrożenia osuwania się mas ziemnych;
- 4) w obrębie obszarów objętych zmianą planu nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) w obrębie obszarów objętych zmianą planu nie występuje konieczność pozyskiwania stosownej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze; przewiduje się natomiast na cele nieleśne grunty leśne o powierzchni 1,0661 ha, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne;
- 6) obszary objęte zmianą planu, a oznaczone symbolami 1MNe, 2MNe, 3MN,e, 4MNe, 5MNe, 10MNe, 11MNe i 1MN znajdują się w Kozłowieckim Parku Krajobrazowym, w związku z czym obowiązują dla nich ustalenia zawarte w §6 pkt 2) - Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 7) wszystkie tereny objęte planem leżą w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych Nr 406 w związku z czym obowiązują ustalenia zawarte §6 pkt 3) - Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 8) w obrębie obszarów objętych zmianą planu nie ma ustanowionych stref ochronnych ujęć wody ani obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych;
- 9) w obrębie obszarów objętych zmianą planu nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.

#### **§15.**

W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie ustala się.

## §16.

Ustala się zasady dotyczące lokalizacji inwestycji celu publicznego poprzez:

- 1) wyznaczenie terenów dróg publicznych: powiatowej i gminnych jako terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zezwolenie na realizację inwestycji celu publicznego z zakresu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## §17.

1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej (przedstawionych na załączniku nr 1) oznaczonych symbolami **1MNe, 2MNe, 3MNe**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi nieuciążliwe (m.in. handel, rzemiosło, usługi komercyjne i inne nie powodujące negatywnego oddziaływania na funkcję mieszkalną) oraz zieleń urządzonej;
- 3) realizacja budynków mieszkalnych, gospodarczych, garażowych bądź gospodarczo – garażowych;
- 4) dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizowanie obiektów małej architektury;
- 5) lokalizowanie usług nieuciążliwych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego pod warunkiem, iż nie będą przekraczały 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub stanowiących parterową zabudowę towarzyszącą;
- 6) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 70% powierzchni biologicznie czynnej;
- 7) udział powierzchni zabudowy do 25% powierzchni działki budowlanej;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 0,5;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
  - a) 1MNe i 2MNe - 15,0 metrów od krawędzi jezdni drogi gminnej oraz 6,0 metrów od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych, zgodnie z załącznikiem graficznym,
  - b) 3MNe - 15,0 metrów od krawędzi jezdni drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 10) wymogi wobec budynków mieszkalnych:
  - a) dachy o połaci nachylonych pod kątem do 45°,
  - b) maksymalna wysokość budynków – 9,0 metrów do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu;
- 11) przy realizacji budynków gospodarczych, garażowych bądź gospodarczo – garażowych i usługowych obowiązuje:
  - a) dachy o połaci nachylonych pod kątem do 45°,
  - b) maksymalna wysokość budynków – 6,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu;
- 12) w przypadku podziału terenu oznaczonego symbolem 2MNe poza zasadami określonymi w §13 należy dodatkowo mieć na uwadze proponowany sposób podziału przedstawiony na załączniku graficznym;
- 13) w przypadku realizacji nowej zabudowy w terenie oznaczonym symbolem 1MNe, nakazuje się taką jej lokalizację, która nie spowoduje zniszczenia istniejącego drzewostanu i nie będzie wymagać zmian ukształtowania terenu; wycinanie drzew niezbędne dla realizacji zabudowy, zgodnej z ustaleniami planu miejscowego, nakazuje się ograniczyć tak, aby w jak najmniejszym stopniu ingerować w istniejący drzewostan;
- 14) zaopatrzenie w media wg zasad obowiązujących w zakresie infrastruktury technicznej;
- 15) obsługa komunikacyjna terenów oznaczanych symbolami:
  - a) 1MNe z drogi gminnej oznaczonej symbolem KDGL (L) (znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu) oraz z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KDW i 2KDW,

- b) 2MNe z drogi gminnej oznaczonej symbolem KDGL (L) (znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu) oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDW;
- c) terenu oznaczanego symbolem 3MNe z drogi gminnej oznaczonej symbolem KDGL (L) (znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu).

2. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (przedstawionego na załączniku nr 2) oznaczonego symbolem **1MN**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi nieuciążliwe (m.in. handel, rzemiosło, usługi komercyjne i inne nie powodujące negatywnego oddziaływania na funkcję mieszkalną) oraz zieleni urządzona;
- 3) realizacja budynków mieszkalnych w formie wolno stojących i bliźniaczych, budynków gospodarczych, garażowych bądź gospodarczo – garażowych;
- 4) dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizowanie obiektów małej architektury;
- 5) lokalizowanie usług nieuciążliwych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego pod warunkiem, iż nie będą przekraczały 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub stanowiących parterową zabudowę towarzyszącą;
- 6) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 60% powierzchni biologicznie czynnej;
- 7) udział powierzchni zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 0,6;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy 15,0 metrów od krawędzi jezdni drogi gminnej, obowiązuje w zabudowie i zagospodarowaniu terenu uwzględnienie tylnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 10) istniejący drzewostan zlokalizowany poza nieprzekraczalną linią zabudowy, wyznaczony na rysunku zmiany planu, podlega ochronie; możliwość wycinki wyłącznie w przypadku pielęgnacji drzewostanu i ewentualnej lokalizacji infrastruktury technicznej i altany;
- 11) wymogi wobec budynków mieszkalnych:
  - a) dachy o połaci nachylonych pod kątem do 45°,
  - b) maksymalna wysokość budynków – 9,0 metrów do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu;
- 12) przy realizacji budynków gospodarczych, garażowych bądź gospodarczo – garażowych i usługowych obowiązuje:
  - a) dachy o połaci nachylonych pod kątem do 45°,
  - b) maksymalna wysokość budynków – 6,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu;
- 13) zaopatrzenie w media wg zasad obowiązujących w zakresie infrastruktury technicznej;
- 14) obsługa komunikacyjna z drogi gminnej oznaczonej symbolem KDG 103292L (L) (znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu).

3. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej (przedstawionych na załączniku nr 3) oznaczonych symbolami **4MNe, 5MNe, 6MNe, 7MNe, 8MNe i 9MNe**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi nieuciążliwe (m.in. handel, rzemiosło, usługi komercyjne i inne nie powodujące negatywnego oddziaływania na funkcję mieszkalną) oraz zieleni urządzona;
- 3) realizacja budynków mieszkalnych, gospodarczych, garażowych bądź gospodarczo – garażowych;
- 4) dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizowanie obiektów małej architektury;
- 5) lokalizowanie usług nieuciążliwych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego pod

- warunkiem, iż nie będą przekraczały 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub stanowiących parterową zabudowę towarzyszącą;
- 6) w terenach oznaczonych symbolami 5MNe i 9MNe adaptuje się istniejące budynki w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków oraz uzupełnienia zainwestowania terenu;
  - 7) rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynków istniejących, o którym mowa w pkt 6) musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych, z zastrzeżeniem pkt 8);
  - 8) w istniejących budynkach, których parametry przekraczają ustalone zmianą planu wskaźniki dla budynków nowoprojektowanych, dopuszcza się w przypadku robót budowlanych zachowanie tych parametrów;
  - 9) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 70% powierzchni biologicznie czynnej;
  - 10) udział powierzchni zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 11) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 0,5;
  - 12) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
    - a) 4MNe i 5MNe - 20,0 metrów od krawędzi jezdni drogi powiatowej oraz 12,0 metrów od krawędzi jezdni drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
    - b) 6MNe – 15,0 metrów od krawędzi jezdni drogi gminnej oraz odpowiednio 6,0 metrów i 4,0 metry od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
    - c) 7MNe - 15,0 metrów od krawędzi jezdni drogi gminnej oraz 6,0 metrów od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
    - d) 8MNe - odpowiednio 6,0 metrów i 4,0 metry od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych, zgodnie z załącznikiem graficznym,
    - e) 9MNe - 20,0 metrów od krawędzi jezdni drogi powiatowej oraz 6,0 metrów od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - 13) w przypadku realizacji nowej zabudowy w terenach ozn. symbolami 4MNe, 6MNe, 7MNe i 9MNe nakazuje się taką jej lokalizację, która nie spowoduje zniszczenia istniejącego drzewostanu i nie będzie wymagać zmian ukształtowania terenu; wycinanie drzew niezbędne dla realizacji zabudowy, zgodnej z ustaleniami planu miejscowego, nakazuje się ograniczyć tak, aby w jak najmniejszym stopniu ingerować w istniejący drzewostan;
  - 14) wymogi wobec budynków mieszkalnych:
    - a) dachy o połaci nachylonych pod kątem do 45°,
    - b) maksymalna wysokość budynków – 9,0 metrów do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu;
  - 15) przy realizacji budynków gospodarczych, garażowych bądź gospodarczo – garażowych i usługowych obowiązuje:
    - a) dachy o połaci nachylonych pod kątem do 45°,
    - b) maksymalna wysokość budynków – 6,0 metrów do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu;
  - 16) zaopatrzenie w media wg zasad obowiązujących w zakresie infrastruktury technicznej;
  - 17) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami:
    - a) 4MNe i 5MNe z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP 1547L (L) (znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu) oraz z drogi gminnej oznaczonej symbolem 1KDG(D);
    - b) 6MNe z drogi gminnej oznaczonej symbolem 2KDG (D) oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 5KDW;
    - c) 7MNe z drogi gminnej oznaczonej symbolem 2KDG (D) oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 6KDW;
    - d) 8MNe z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 6KDW i 7KDW;
    - e) 9MNe z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP 1547L (L) (znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu) oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem

7KDW;

18) dopuszcza się obsługę komunikacyjną, dla działek nie mających bezpośredniej obsługi komunikacyjnej ze wskazanych planem dróg, z drogi powiatowej dojazdami wyznaczonymi w ramach terenów 2MN, 3MN, 4MN i 5MN.

4. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (przedstawionych na załączniku nr 3) oznaczonych symbolami **2MN, 3MN, 4MN i 5MN**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi nieuciążliwe (m.in. handel, rzemiosło, usługi komercyjne i inne nie powodujące negatywnego oddziaływania na funkcję mieszkalną) oraz zieleń urządzona;
- 3) realizacja budynków mieszkalnych w formie wolno stojących i bliźniaczych, budynków gospodarczych bądź gospodarczo – garażowych;
- 4) dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizowanie obiektów małej architektury;
- 5) lokalizowanie usług nieuciążliwych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego pod warunkiem, iż nie będą przekraczały 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub stanowiących parterową zabudowę towarzyszącą;
- 6) adaptuje się istniejące budynki w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków oraz uzupełnienia zainwestowania terenu;
- 7) rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynków istniejących, o którym mowa w pkt 6) musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych, z zastrzeżeniem pkt 8);
- 8) w istniejących budynkach, których parametry przekraczają ustalone zmianą planu wskaźniki dla budynków nowoprojektowanych, dopuszcza się w przypadku robót budowlanych zachowanie tych parametrów;
- 9) w terenie ozn. symbolem 5MN lokalizacja zabudowy bliźniaczej pod warunkiem, że jest to uzasadnione koniecznością ochrony drzewostanu;
- 10) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 60% powierzchni biologicznie czynnej;
- 11) udział powierzchni zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej;
- 12) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 0,6;
- 13) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
  - a) 2MN - 20,0 metrów od krawędzi jezdni drogi powiatowej oraz odpowiednio 6,0 metrów i 4,0 metry od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych, zgodnie z załącznikiem graficznym,
  - b) 3MN - 20,0 metrów od krawędzi jezdni drogi powiatowej, 15,0 metrów od krawędzi jezdni drogi gminnej oraz 6,0 metrów od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
  - c) 4MN - 8,0 metrów od krawędzi jezdni dróg powiatowych, 15,0 metrów od krawędzi jezdni drogi gminnej oraz 6,0 metrów od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
  - d) 5MN - 20,0 metrów od krawędzi jezdni drogi powiatowej oraz odpowiednio 6,0 metrów i 4,0 metry od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 14) w przypadku realizacji nowej zabudowy w terenie ozn. symbolem 5MN, nakazuje się taką jej lokalizację, która nie spowoduje zniszczenia istniejącego drzewostanu i nie będzie wymagać zmian ukształtowania terenu; wycinanie drzew niezbędne dla realizacji zabudowy, zgodnej z ustaleniami planu miejscowego, nakazuje się ograniczyć tak, aby w jak najmniejszym stopniu ingerować w istniejący drzewostan;
- 15) wymogi wobec budynków mieszkalnych:
  - a) dachy o połaci nachylonych pod kątem do 45°,

- b) maksymalna wysokość budynków – 9,0 metrów do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu;
- 16) przy realizacji budynków gospodarczych, garażowych bądź gospodarczo – garażowych i usługowych obowiązuje:
  - a) dachy o połaci nachylonych pod kątem do 45°,
  - b) maksymalna wysokość budynków – 6,0 metrów do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu;
- 17) zaopatrzenie w media wg zasad obowiązujących w zakresie infrastruktury technicznej;
- 18) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami:
  - a) 2MN z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP 1547L (L) (znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu) oraz z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 4KDW i 5KDW,
  - b) 3MN z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP 1547L (L) (znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu), z drogi gminnej oznaczonej symbolem 2KDG (D) oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 5KDW,
  - c) 4MN - z dróg powiatowych oznaczonych symbolami KDP 1547L (L) i KDP 1546L (L) (znajdującymi się poza granicami opracowania zmiany planu), z drogi gminnej oznaczonej symbolem 2KDG (D) oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 6KDW,
  - d) 5MN - z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP 1546L (L) (znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu) oraz z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 6KDW i 7KDW.
- 19) dopuszcza się możliwość wydzielenia w obrębie terenów oznaczonych symbolami 2MN, 3MN, 4MN i 5MN terenów obsługi komunikacyjnej stanowiącej dojazd do działek budowlanych znajdujących się w obrębie terenów oznaczonych symbolami 6MNe, 7MNe i 8MNe o szerokości minimum 5,0m.

5. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów zabudowy letniskowej (przedstawionych na załączniku nr 3) oznaczonych symbolami **1ML, 2ML, 3ML i 4ML**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa letniskowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - tereny zieleni urządzonej, usługi sportu i rekreacji;
- 3) realizacja budynków rekreacji indywidualnej i budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo – garażowych i altan;
- 4) dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizowanie obiektów małej architektury;
- 5) adaptuje się istniejące budynki w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków oraz uzupełnienie zainwestowania terenu; budynki zlokalizowane w terenach oznaczonych symbolami 2ML i 4ML niekolidujące z przeznaczeniem i zagospodarowaniem terenu zlokalizowane częściowo pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny o różnym sposobie zagospodarowania, a nieprzekraczalną linią zabudowy adaptuje się z możliwością ich rozbudowy jedynie poza nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 6) rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynków istniejących, o którym mowa w pkt 5) musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych, z zastrzeżeniem pkt 7);
- 7) w istniejących budynkach, których parametry przekraczają ustalone planem wskaźniki dla budynków nowoprojektowanych, dopuszcza się w przypadku robót budowlanych zachowanie tych parametrów;
- 8) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 70% powierzchni biologicznie czynnej;
- 9) udział powierzchni zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej;
- 10) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 0,3;
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
  - a) 1ML - 4,0 metry od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, zgodnie z załącznikiem

graficznym,

- b) 2ML – 6,0 metrów od krawędzi jezdni drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
  - c) 3ML – 11,0 metrów od krawędzi jezdni dróg gminnych oraz 4,0 metry od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
  - d) 4ML – 15,0m od krawędzi jezdni drogi gminnej oraz odpowiednio 6,0 metrów i 4,0 metry od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych;
- 12) wymogi wobec budynków rekreacji indywidualnej:
- a) dachy o połaci nachylonych pod kątem do 45°,
  - b) maksymalna wysokość budynków – 9,0 metrów do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu;
- 13) przy realizacji budynków gospodarczo - garażowych obowiązuje:
- a) dachy o połaci nachylonych pod kątem do 45°,
  - b) maksymalna wysokość budynków – 6,0 metrów do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu;
- 14) obowiązuje zagwarantowanie co najmniej 1 miejsca do parkowania na 1 budynek rekreacji indywidualnej w formie garażu lub wydzielonego na działce miejsca do parkowania; miejsca do parkowania winny być utwardzone z zaleceniem stosowania płyt ażurowych;
- 15) zaopatrzenie w media wg zasad obowiązujących w zakresie infrastruktury technicznej;
- 16) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami:
- a) 1ML z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 3KDW i 4KDW,
  - b) 2ML z drogi gminnej oznaczonej symbolem 2KDG(D) oraz za pośrednictwem dojazdów wydzielonych w ramach działek znajdujących się w obrębie terenów oznaczonych symbolami 3RZ i 4RZ, a także 3MN i 6MNe,
  - c) 3MN z dróg gminnych oznaczonych symbolami 2KDG(D) i 3KDG(D) oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 6KDW;
  - d) 4ML z drogi gminnej oznaczonej symbolem 3KDG(D) i z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 6KDW i 7KDW, a dla działki ozn. nr ew. 335/4 obsługa komunikacyjna z drogi powiatowej dojazdem wyznaczonym w ramach terenu 9MNe;
- 17) dopuszcza się możliwość wydzielenia w obrębie terenów oznaczonych symbolami 5MN, 8MNe, 9MNe i 7RZ terenów obsługi komunikacyjnej stanowiącej dojazdy do działek budowlanych znajdujących się w obrębie terenu 4ML o szerokości minimum 5,0m.

6. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów rolniczych (przedstawionych na załączniku nr 3) oznaczonych symbolami **1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ, 5RZ, 6RZ, 7RZ**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze - łąki trwałe, pastwiska trwałe, zadrzewienia i zakrzewienia;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja nowych liniowych urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej oraz altan;
- 3) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury naziemnej i podziemnej, w tym również nie wskazane na załączniku graficznym, a dodatkowo w terenach oznaczonych symbolami 5RZ i 7RZ adaptuje się istniejące budynki gospodarcze z możliwością remontu w celu poprawienia estetyki i wartości użytkowej;
- 4) utrzymuje się istniejące zadrzewienia śródpolne;
- 5) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych, z zastrzeżeniem pkt 2) i 3);
- 6) dopuszcza się możliwość wydzielenia w obrębie terenów oznaczonych symbolami 3RZ, 4RZ i 7RZ terenów obsługi komunikacyjnej stanowiącej dojazdy do działek budowlanych znajdujących się w obrębie terenu 2ML i 4ML o szerokości minimum 5,0m;
- 7) dopuszcza się możliwość zalesień i zadrzewień;
- 8) zakazuje się powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych.

7. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu wód powierzchniowych

śródlądowych (przedstawionego na załączniku nr 3) oznaczonego symbolem **1WS**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe – zbiornik wodny nieprzepływowy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) realizacja obiektów i budowli związanych bezpośrednio z funkcjonowaniem zbiornika i infrastruktury technicznej,
  - b) realizacja budowli związanych z turystyką i rekreacją oraz gospodarką wodną w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) możliwość realizacji pojedynczych zbiorników indywidualnych jako nieprzepływowych;
- 4) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) wysokość piętrzenia do 2,5 metra,
  - b) w obrębie zbiornika dopuszcza się budowę mostków oraz wyspy,
  - c) zakazuje się odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych w obrębie zbiornika,
  - d) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, należy uzyskać pozwolenie wodno – prawne na realizację zbiornika wodnego,
  - e) dopuszcza się umieszczenie tablic informacyjnych i reklamowych oraz przestrzenno-architektonicznych elementów informacji, promocji i reklam,
  - f) w obrębie terenu obowiązuje wykonanie ogroblowania zbiornika i ukształtowanie jego brzegów w sposób naturalny z uwzględnieniem obudowy biologicznej roślinnością krzewiastą i zadrzewieniami,
  - g) nasadzenia komponować w oparciu o istniejącą roślinność, z przewagą gatunków rodzimych właściwych dla siedliska,
- 5) obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej oznaczonej symbolem 2KDG (D).

8. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu wód powierzchniowych śródlądowych (przedstawionego na załączniku nr 3) oznaczonego symbolem **2WS**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe – rzeka Minina;
- 2) obowiązuje utrzymanie brzegów rzeki w stanie zapewniającym swobodny przepływ wód;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów budownictwa wodnego niezbędnych dla prowadzenia prawidłowej gospodarki wodnej;
- 4) zakazuje się zrzutu nieoczyszczonych ścieków.

9. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej (przedstawionych na załączniku nr 4) oznaczonych symbolami **10MNe, 11MNe**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi nieuciążliwe (m.in. handel, rzemiosło, usługi komercyjne i inne nie powodujące negatywnego oddziaływania na funkcję mieszkalną) oraz zieleni urządzona;
- 3) realizacja budynków mieszkalnych, gospodarczych, garażowych bądź gospodarczo – garażowych;
- 4) dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizowanie obiektów małej architektury;
- 5) lokalizowanie usług nieuciążliwych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego pod warunkiem, iż nie będą przekraczały 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub stanowiących parterową zabudowę towarzyszącą;
- 6) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 70% powierzchni biologicznie czynnej;
- 7) udział powierzchni zabudowy do 25% powierzchni działki budowlanej;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 0,5;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
  - a) 10MNe – zgodnie z załącznikiem graficznym,



- b) 11MNe – zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 10) w terenie ozn. symbolem 10MNe sytuowanie zabudowy od lasu z uwzględnieniem odległości wynikających z przepisów odrębnych;
- 11) istniejący drzewostan zlokalizowany poza nieprzekraczalną linią zabudowy, wyznaczony na rysunku planu, podlega ochronie; możliwość wycinki wyłącznie w przypadku pielęgnacji drzewostanu i ewentualnej lokalizacji infrastruktury technicznej i altany;
- 12) wymogi wobec budynków mieszkalnych:
  - a) dachy o połaci nachylonych pod kątem do 45°,
  - b) maksymalna wysokość budynków – 9,0 metrów do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu;
- 13) przy realizacji budynków gospodarczych, garażowych bądź gospodarczo – garażowych i usługowych obowiązuje:
  - a) dachy o połaci nachylonych pod kątem do 45°,
  - b) maksymalna wysokość budynków – 6,0 metrów do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu;
- 14) zaopatrzenie w media wg zasad obowiązujących w zakresie infrastruktury technicznej;
- 15) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami 10MNe i 11MNe z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP 1546L (L) (znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu) oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 8KDW.

#### **§18.**

Ustala się stawki procentowe, na podstawie których określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości:

- 1) 20% - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 20% - dla terenów zabudowy letniskowej;
- 3) 1% - dla terenów pozostałych.

#### **§19.**

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kamionka dla terenów urbanizowanych dla obrębu Dąbrówka zatwierdzonego uchwałą Nr XXII/148/2005 Rady Gminy Kamionka z dnia 14 lipca 2005 r. z późniejszymi zmianami w obszarach wskazanych na załącznikach graficznych.

#### **§20.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kamionka.

#### **§21.**

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

Przewodniczący Rady Gminy

## **Uzasadnienie**

do Uchwały Nr.....Rady Gminy Kamionka z dnia ..... w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kamionka w zakresie terenów urbanizowanych dla obrębu Dąbrówka

### **1. Wstęp**

Przedmiotowy projekt zmiany planu stanowi realizację uchwały Nr XII/82/16 Rady Gminy Kamionka z dnia 16 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kamionka w zakresie terenów urbanizowanych dla obrębu Dąbrówka.

Na podstawie wymienionej powyżej uchwały w dniu 05 kwietnia 2016 roku zawiadomiono przez obwieszczenia umieszczone na stronie internetowej gminy, a także na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Kamionka oraz ogłoszono w miejscowej prasie o przystąpieniu do sporządzenia ww. zmiany planu.

Na terenach objętych przedmiotową zmianą planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kamionka dla terenów urbanizowanych, przyjęty uchwałą Nr XXII/148/2005 Rady Gminy Kamionka z dnia 14 lipca 2005 r., z późn. zm. Sporządzony projekt zmiany planu po uchwaleniu i wejściu w życie spowoduje utratę ważności dotychczas obowiązującego planu z 2005 roku, z późn. zm. w części znajdującej się w granicach obszarów objętych projektem uchwały.

Zarówno obowiązujący plan miejscowy w ganiach wskazanych na załącznikach graficznych, jak i obecnie opracowywana zmiana planu w tym terenie, sporządzane zostały w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz 199 ze zm.), zatem uznać należy, że spełnione zostały wymogi wynikające z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

Granice opracowania obejmują wyznaczone w Studium tereny lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, zabudowy letniskowej, łąk i pastwisk, wód powierzchniowych śródlądowych oraz komunikacji. Przedmiotowe zmiany stanowią kontynuację dotychczasowych, znajdujących się w ich bezpośrednim sąsiedztwie funkcji terenów.

Celem sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych w przedmiocie uchwały obszarów była przede wszystkim konieczność stworzenia możliwości lokalizacji terenów, które pozwolą na zaspokojenie potrzeb inwestycyjnych w gminie. Tereny objęte zmianą planu stanowią fragmenty przestrzeni z kształtującą się już zabudową, jak i przestrzeni niezurbanizowanej, jednak o korzystnych układach komunikacyjnych dla funkcjonowania ww. terenów. Nowe inwestycje, realizowane w ramach delegacji uchwały inicjującej zmiany planu, przyczynią się do zaspokojenia potrzeb inwestycyjnych miejscowej ludności.

Zmiana planu miejscowego będącego przedmiotem niniejszej uchwały precyzuje i uszczegóławia kierunki rozwoju struktury przestrzennej wynikające ze studium, uwzględnia zalecane wskaźniki, zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej a także zasady ochrony walorów środowiskowych, kulturowych i krajobrazowych opracowania. W związku z powyższym należy stwierdzić, że spełnione zostały wymogi wynikające z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa. Zmiana planu miejscowego przedkładanego do uchwalenia nie narusza ustaleń obowiązującego Studium gminy.

Przedmiotowy projekt zmiany planu został opracowany w skali 1:1000, zgodnie z wymogami art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z § 6 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

## **2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

### **1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części opisowej uchwały jak również na załącznikach od Nr 1 do Nr 4. Na rysunkach zmiany planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. §5 zmiany planu zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w §17 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów. Celem regulacji przyjętych w zmianie planu jest utrzymanie zasad zagospodarowania na nowych terenach inwestycyjnych i wytyczenie zasad zagospodarowania dla różnego rodzaju procesów inwestycyjnych, w szczególności dla terenów mieszkaniowych. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

### **2) Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Projekt zmiany planu miejscowego w §5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a w §7 określone zostały zasady kształtowania krajobrazu. Powyższe zagadnienie zostało uregulowane również ustaleniami dotyczącymi zasad zagospodarowania i warunkami zabudowy terenów zawartymi w §17, a także ustaleniami §6 projektu uchwały dotyczącymi zasad ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa lubelskiego nie zostały dotychczas sporządzone. Zmiana planu zawiera szereg ustaleń służących ochronie walorów krajobrazowych i ich kształtowaniu, choć ostateczny efekt i ewentualne zmiany krajobrazowe związane z realizacją nowych obiektów budowlanych zależne będą od standardów i form architektonicznych zabudowy, a także jakości jej wykonania. Zmiana planu stwarza warunki prawne dla porządkowania, estetyzacji i wzbogacenia przestrzeni pod względem krajobrazowym. W §9 ustalone zostały zasady kształtowania przestrzeni publicznej.

### **3) Wymagania ochrony środowiska i przyrody, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Wymóg ten został spełniony poprzez regulacje zawarte w §6 projektu uchwały. W celu zachowania ww. wymagań w ustaleniach zmiany planu sformułowano zasady ochrony środowiska i przyrody wraz z wymogami ochrony krajobrazu. Ustalenia zmiany planu przyczyniają się do zachowania podstawowych zasobów naturalnych obszaru - zasobów wodnych. Obszary objęte zmianą planu, a oznaczone symbolami 1MNe, 2MNe, 3MNe, 4MNe, 5MNe, 10MNe, 11MNe i 1MN znajduje się w granicach Kozłowieckiego Parku Krajobrazowego. W związku z powyższym został wprowadzony obowiązek uwzględnienia zasad gospodarowania dla określonych form ochrony przyrody objętych ochroną prawną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Zgodnie z procedurą sporządzania planu określoną w art. 17 ust. 6 lit c) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na lokalizację planowanych funkcji terenów na gruntach klas nie podlegających ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, stwierdzono brak konieczności występowania z wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia tych gruntów na cele nierolnicze oraz do Ministra Środowiska w zakresie gruntów leśnych będących własnością Skarbu Państwa. Natomiast, stwierdzono konieczność występowania z wnioskiem do Marszałka Województwa Lubelskiego

o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niebędących własnością Skarbu Państwa na cele nieleśne. W związku z powyższym przeznaczono na cele nieleśne grunty leśne objęte zmianą planu, o powierzchni 1,0661 ha, które uzyskały stosowną zgodę na zmianę ich przeznaczenia decyzją z dnia 26 stycznia 2017 roku, znak: RŚ.7151.14.2017.KKO.

**4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Projekt zmiany planu miejscowego w §8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury. Ustalenia sformułowano w oparciu o wytyczne konserwatorskie dotyczące regulacji planistycznych, uwzględniono zapisy w zakresie występujących w granicach opracowania zmiany planu stanowisk archeologicznych, obejmując je ochroną. Jednocześnie zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących zagadnień w zakresie terenów i obiektów objętych ochroną konserwatorską na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a także w zakresie terenów i obiektów objętych ochroną, jako dobra kultury współczesnej, gdyż takowe nie występują na terenie objętym ustaleniami zmiany planu miejscowego.

**5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

Projekt zmiany planu miejscowego w §6 zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. W §12 zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących wydzielania miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, gdyż takowe nie występują na terenie objętym ustaleniami zmiany planu miejscowego. Zmiana planu w swoich granicach opracowania obejmuje tereny dróg publicznych, natomiast nie obejmuje stref zamieszkania oraz stref ruchu. Poza tym dotyczy wyłącznie terenów mieszkaniowych, zatem zasady lokalizacji miejsc do parkowania określone są względem wprowadzonych funkcji terenów i ich potrzeb w §17. §14 zawiera natomiast ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa. W graniach terenów objętych zmianą planu nie występują udokumentowane złoża objęte ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi, natomiast występuje dwa tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi (tereny ozn. symbolami 1WS i 2WS), co nakłada obowiązek uwzględnienia zasad gospodarowania wynikających z przepisów odrębnych. Na terenach objętych zmianą planu nie występują zagrożenia osuwania się mas ziemnych.

**6) Walory ekonomiczne przestrzeni**

Wymóg ten został spełniony poprzez przeznaczenie pod określone formy zabudowy, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zmiana planu miejscowego została opracowana zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jej treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego została sporządzana. Jednak zawarte w §17 zmiany planu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kamionka w zakresie terenów urbanizowanych dla obrębu Dąbrówka”. Realizacja ustaleń zmiany planu pozwoli na dalszy rozwój terenów w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego z uwagi na

skupienie zabudowy w obrębie obszarów już częściowo zabudowanych i wyposażonych w infrastrukturę techniczną. Zmiana planu zakłada realizację inwestycji z zakresu zadań własnych gminy, polegających na rozbudowie sieci wodociągowej i budowie dróg gminnych. Dla przedmiotowych terenów objętych zmianą planu nastąpi wzrost wartości nieruchomości, który przełoży się na korzyści krótkoterminowe wynikające z możliwości pobrania opłaty planistycznej w przypadku sprzedaży nieruchomości przed upływem 5 lat po uchwaleniu planu. Skutki finansowe projektowanego zagospodarowania będą znaczące również, biorąc pod uwagę obszar objęty opracowaniem, zarówno dla zagospodarowania przestrzeni jak również dla budżetu gminy. Sporządzona zmiana planu miejscowego i jego realizacja przyniesie gminie korzyści długoterminowe w postaci utrzymania wpływów z podatku od nieruchomości.

#### **7) Prawo własności**

W granicach obszarów objętych zmianą planu znajdują się grunty należące zarówno do gminy jak i osób prywatnych. Pod inwestycje celu publicznego w pierwszej kolejności przeznaczono grunty stanowiących własność publiczną. Zmiana planu miejscowego obejmuje drogi gminne, obsługując komunikacyjnie nowo wyznaczone tereny przeznaczone pod zabudowę. Z uwagi na konieczność zapewnienia tym drogom publicznym odpowiedniej rangi i klasy technicznej zaistniała konieczność przeznaczenia terenów prywatnych pod tę inwestycje. W pozostałym zakresie ustaleń zmiany planu linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały określone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Ustalenia dotyczące pozostałych dróg publicznych znajdujących się poza opracowanymi granicami zmiany planu są powtórzeniem zapisów z 2005 r. i usankcjonowaniem stanu faktycznego.

#### **8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Ustalenia w powyższym zakresie zostały zawarte w §5 projektu uchwały. Projekt zmiany planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W granicach opracowania planu nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów o czym mowa w §9.

#### **9) Potrzeba interesu publicznego**

Projekt zmiany planu miejscowego w §11 i §12 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego, a §16 określa zasady dotyczące lokalizacji inwestycji celu publicznego. W zmianie planu miejscowego wyznaczono tereny dróg publicznych przeznaczonych do obsługi terenów wskazanych pod zabudowę, jak również zapewniona została ciągłość i spójność systemu komunikacji samochodowej. Ponadto zmiana planu poprzez swoje zapisy odnoszące się m.in. do ochrony gruntów rolnych, zapobieganie rozpraszaniu zabudowy, poprzez ochronę obszarów objętych ochroną konserwatorską, a także zapisy dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, daje szansę na utrzymanie charakteru przestrzeni, podniesienie jej walorów. Zmiana planu miejscowego ustala w §9 zasady lokalizacji przestrzeni publicznej, a tym samym nie narusza interesu publicznego.

#### **10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Projekt zmiany planu miejscowego w §11 i §12 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W zmianie planu nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie

z przepisami odrębnymi.

**11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**

Wymóg ten został spełniony poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu zmiany planu miejscowego. Na umieszczone w dniu 05.04.2016 roku ogłoszenie w prasie oraz obwieszczenie zamieszczone na stronie internetowej gminy i na tablicy ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia ww. projektu zmiany planu miejscowego wpłynął 1 wniosek w trybie art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednakże konieczność zainicjowania uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu była odpowiedzią na wcześniej złożone do Wójta Gminy wnioski (w przedmiotowych granicach opracowania zmiany planu w ilości 35), które stały się podstawą do podjęcia tejże uchwały, a stanowią one również konsekwencje realizacji studium. Natomiast wpłynęło odpowiednio co do terminów zawiadomień o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu skierowanych do organów i instytucji opiniujących/uzgadniających 14 wniosków, które zostały w całości lub w części uwzględnione. Opracowany projekt zmiany planu miejscowego został poddany uzgodnieniom i opiniowaniu, a obecnie zapewniona została możliwość dalszego udziału społeczeństwa nad pracami związanymi z przedmiotowym projektem zmiany planu poprzez wyłożenie go do publicznego wglądu, o którym to społeczeństwo zostało powiadomione poprzez stosowne ogłoszenia i obwieszczenia, z wyznaczonym terminem dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami.

**12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Na tym etapie został wymóg ten spełniony poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu zmiany planu miejscowego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania zmiany projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania zmiany planu miejscowego.

**13) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Zapisy projektu zmiany planu zawarte w §6 i §11 zapewnienia ją ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem oraz regulują zapewnienie zaopatrzenia w wodę.

**14) Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych z uwzględnieniem wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy**

Ustalenia przyjęte w zmianie planu równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. Podstawą dla rozwiązań projektowych terenów objętych granicami opracowania był dotychczasowy plan z 2005 r., funkcjonujący dotychczas jako podstawa prawna wszelkich działań inwestycyjnych. Ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, co zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu zmiany planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu zmiany planu miejscowego dotychczas zapewniono, bądź zostanie zapewniona możliwość udziału społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez umożliwienie składania wniosków, a następnie uwag do przedmiotowego projektu zmiany

planu oraz poprzez możliwość zapoznania się z projektem w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, a także poprzez udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych w nim rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu zmiany planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Została również przygotowana prognoza oddziaływania zmiany planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planowanego przeznaczenia na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza została też poddana zaopiniowaniu, a następnie zostanie poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu zmiany planu miejscowego do publicznego wglądu.

### **3. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy z uwzględnieniem wymagań określonych w art. 1 ust. 4 ustawy**

Tereny przeznaczone dla sytuowania nowej zabudowy określone w zmianie planu wyznaczone zostały w oparciu o walory ekonomiczne i położenie w obszarze istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Nowe tereny usytuowane są w sąsiedztwie istniejących już terenów zabudowy. Będą one stanowiły ich rozwinięcie i uzupełnienie. Uwarunkowania i skutki ekonomiczne zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych. W nawiązaniu do powyższego:

- 1) Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego zostało spełnione poprzez realizację ustaleń Studium. Przyjęto zasadę polegającą na uzupełnianiu bądź dopełnianiu i poszerzaniu istniejących terenów zabudowy, przy unikaniu wyznaczenia terenów budowlanych rozproszonych lub oderwanych od dotychczasowych zespołów osadniczych z zabudową istniejącą albo zabudową do realizacji w świetle dotychczasowych aktów planistycznych gminy. Zgodnie z wymogami efektywności wykorzystania przestrzeni, a zarazem zminimalizowania kosztów transportochłonności obsługi komunikacyjnej projekt zmiany planu stwarza warunki do uzupełniania zabudowy w obszarach zabudowy istniejącej oraz zabudowy planowanej w terenach mających dostęp do istniejących dróg publicznych. W takich sytuacjach koszty związane z obsługą komunikacyjną zabudowy istniejącej uzupełnianej nową zabudową są zminimalizowane i mogą wynikać np. z modernizacji dróg istniejących lub modernizacji czy uzupełniania infrastruktury technicznej, ale również z nowych elementów układu komunikacyjnego. Istniejąca sieć komunikacyjna uwzględnia odpowiednie kształtowanie układu komunikacyjnego, co pozwala na właściwe i oszczędne ekonomicznie prowadzenie transportu indywidualnego jak i zbiorowego. W ten sposób zapewniono optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności przez transport samochodowy.
- 2) Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – w przypadku przedmiotowego projektu zmiany planu nie występuje konieczność uwzględnienia tego wymogu.
- 3) Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - w przypadku przedmiotowego projektu zmiany planu, zostało spełnione w wyniku rozplanowania układu komunikacyjnego oraz wprowadzonych zasad w §9 i §12 projektu zmiany planu.

- 4) Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczenie w pierwszej kolejności terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy lub jako jej uzupełnienie. Ponadto przygotowując projekt zmiany planu miejscowego uwzględniono dostępność i możliwość uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową.

#### **4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy**

Gmina Kamionka nie ma opracowanej dokumentacji w zakresie „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kamionka w celu oceny aktualności Studium i planów miejscowych”, podjętej stosowną uchwałą przez Radę gminy. W bieżącej kadencji, rozpoczętej w październiku 2014 roku Wójt Gminy Kamionka nie dokonał jeszcze analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o którym mowa w art. 32 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2015r. poz. 199 z późn. zm.). Niemniej jednak gmina Kamionka, w tym miejscowość Dąbrówka, ma w części pokrycie planem miejscowym, który został opracowany pod rządami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Treść tego planu zawiera prawie wszystkie wymagane obecnie elementy, na podstawie których można właściwie określić sposób zagospodarowania i warunki zabudowy dla danego terenu, ale może ona wymagać ewentualnie zmiany w celu dostosowania jej w niewielkim zakresie do aktualnie obowiązujących przepisów.

Przedstawiona do uchwalenia zmiana planu miejscowego jest zgodna z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kamionka przyjętego Uchwałą Nr XXXV/224/2014 Rady Gminy Kamionka z dnia 2 kwietnia 2014 r.

#### **5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu zmiany planu miejscowego prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż przedmiotowa zmiana planu miejscowego wywoła skutki finansowe dla budżetu gminy, związane z dochodami (podatki od nieruchomości, opłaty planistyczne) jak i wydatkami.

Realizacja ustaleń zmiany planu będzie się wiązała z koniecznością poniesienia przez gminę nakładów na rozbudowę infrastruktury technicznej. Będą to znaczące wydatki związane z budową dróg gminnych oraz rozbudową sieci wodociągowej. Wydatki związane z kosztami wykupu nieruchomości pod drogi i ich budową oszacowano na ok. 65 127,23 zł. Z kolei koszty budowy infrastruktury technicznej dla uzbrojenia nowych terenów inwestycyjnych wprowadzanych niniejszym planem oszacowano na ok. 127 502,13 zł. Jest to głównie budowa sieci wodociągowej.

Dane zawarte w prognozie skutków finansowych mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do ustalenia orientacyjnych prawdopodobnych konsekwencji finansowych związanych z obowiązywaniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dane i stawki zawarte w prognozie przyjęto orientacyjnie i mogą one podlegać weryfikacji w czasie ze względu na takie czynniki jak poziom inflacji, zmiany koniunktury gospodarczej czy inne zewnętrzne uwarunkowania niezależne od samorządu terytorialnego.

Uchwalenie zmiany planu będzie skutkowało tym, iż to wydatki będą przewyższały wpływy do budżetu gminy.

Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych zmianą planu miejscowego, będzie skutkowało dla gminy wieloma korzyściami niefinansowymi. Jednoznaczne określenie przeznaczenia terenów, będą motorem aktywizującym rozwój. Do korzyści z uchwalenia zmiany planu miejscowego należy zaliczyć stworzenie ram prawnych określających



zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

#### **6. Przebieg procedury planistycznej.**

Dotychczasowa procedura formalnoprawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w zakresie przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z obowiązującym trybem formalnoprawnym, po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu i poddany dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami.

Opracowany projekt zmiany planu jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej gminy dla przedmiotowych obszarów, w szczególności odzwierciedleniem docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej, tym samym rozwiązania przyjęte w przedmiotowym projekcie nie naruszają ustaleń wynikających z kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kamionka, przy uwzględnieniu zapisów tekstowych tego dokumentu.

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakemu ma służyć – określa przeznaczenie terenów objętych zmianą planu oraz wskazuje sposoby ich możliwego zagospodarowania. Przedstawiony projekt zmiany planu zapewnia możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwoli na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój tej części gminy, dla której został on opracowany.

Powyższe oznacza, że przedmiotowy projekt zmiany planu spełnia warunki pozwalające na przedstawienie go Radzie Gminy w celu uchwalenia, a podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.