

**UCHWAŁA NR IV/25/2011
RADY GMINY WILKOŁAZ**

z dnia 31 marca 2011 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Wilkołaz**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XVII/89/2008 z dnia 29 maja 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wilkołaz oraz stwierdzając, że plan jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilkołaz, zatwierdzonym uchwałą nr III/22/2011 Rady Gminy Wilkołaz z dnia 24 lutego 2011 roku

Rada Gminy Wilkołaz uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wilkołaz.

2. Granice obszaru zmiany planu pokazano na rysunkach zmiany planu sporządzonych w skali 1 : 1 000 stanowiących integralną część niniejszej uchwały, oznaczonych jako załączniki nr 1–4, legenda do oznaczeń graficznych i literowych zastosowanych w zmianie planu stanowi załącznik nr 5.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – stanowiące załącznik nr 6 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wilkołaz w okresie wyłożenia do publicznego wglądu – stanowiące załącznik nr 7 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wilkołaz w okresie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu – stanowiące załącznik nr 8 do uchwały.

4. Przedmiot planu stanowią zagadnienia określone w przepisach art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) dachu wielospadowym – należy przez to rozumieć dachy dwu- lub więcej spadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 13° do 45° jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) działce budowlanej – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 4) ekologicznych nośnikach energii – należy przez to rozumieć stosowanie jako źródło ciepła energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego niskosiarkowego, energii odnawialnej oraz innych nośników spalanych w urządzeniach o wysokim poziomie czystości emisji;
- 5) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 6) istniejącej zabudowie – należy przez to rozumieć istniejące budynki, działki dla których zostały wydane decyzje administracyjne (pozwolenia na budowę);

- 7) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym sposobie zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym i różnej funkcji, ustalone niniejszym planem;
- 8) magazynie i handlu hurtowym – należy przez to rozumieć obiekty służące do składowania, sortowania, konfekcjonowania, sprzedaży hurtowej i wysyłkowej sprzedaży detalicznej towarów wraz z obiektami towarzyszącymi, z wyłączeniem giełd towarów, a także obiekty do nich podobne, nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku zmiany planu linie określające usytuowanie nadziemnej ściany realizowanego budynku najbliższej względem ulicy, ciągu pieszego, terenu zieleni publicznej lub innych obiektów z pominięciem balkonów, loggi i wykuszy oraz wysuniętych elementów wejścia do budynku, w szczególności schodów, daszków i pochylni dla niepełnosprawnych;
- 10) nośniku reklamy - należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, zawierające powierzchnię przeznaczoną do eksponowania reklamy;
- 11) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty ustaleniami planu, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 12) ochronie terenu przed uciążliwym oddziaływaniem w zakresie klimatu akustycznego – należy przez to rozumieć obowiązek zastosowania zabezpieczeń budynków mieszkalnych przed hałasem i drganiami (np. ekranowania, wprowadzenia pasów zieleni izolacyjnej), w przypadku przekroczenia obowiązujących norm, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) planie – należy przez to rozumieć uchwałę nr XXXV/254/2002 z dnia 6 marca 2002 roku;
- 14) zmianie planu – należy przez to rozumieć ustalenia i rysunek planu, będące przedmiotem niniejszej uchwały, określone w § 1 uchwały;
- 15) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki;
- 16) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie, to znaczy stanowiące co najmniej 60% maksymalnej wynikającej z ustaleń planu powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych zabudowy zlokalizowanej na każdej działce położonej w granicach terenu, a w przypadku przeznaczeń nie pociągających za sobą realizacji zabudowy zajmujące co najmniej 60% powierzchni tej działki;
- 17) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć takie rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe na danym terenie, w sposób określony w ustaleniach planu;
- 18) rysunku zmiany planu – należy przez to rozumieć rysunek wykonany na mapie w skali 1:1000, określony w § 1 ust. 2 uchwały;
- 19) szyldzie reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy podający nazwę firmy znajdującej się w budynku, na którym szyld reklamowy jest zainstalowany;
- 20) terenie – należy przez to rozumieć teren ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i symbolem przeznaczenia oznaczony według zasad określonych w § 3 ust. 3 uchwały;
- 21) tymczasowym zagospodarowaniu terenu – należy przez to rozumieć ograniczone w czasie zagospodarowanie terenu dopuszczonego na warunkach określonych w planie;
- 22) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 23) urządzeniach turystycznych – należy przez to rozumieć definicję zawartą w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 24) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, z wykluczeniem usług

uciażliwych oraz prowadzonych w wielkopowierzchniowych obiektach handlowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 25) usługach lub obiektach uciążliwych – należy przez to rozumieć działalność która powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa, spowodowane emisją pyłów i gazów pochodzącą z procesów spalania nie związanych z ogrzewaniem pomieszczeń lub podgrzewaniem wody na cele bytowe, wytwarzaniem odpadów innych niż komunalne, wytwarzaniem ścieków innych niż bytowe, zanieczyszczeniem gleby i powierzchni ziemi, wytwarzaniem pól elektromagnetycznych, wzmożoną emisją hałasu;
- 26) utrzymaniu – należy przez to rozumieć zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu i jego funkcji, z prawem do konserwacji, remontu;
- 27) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wymiar pionowy zabudowy mierzonej od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującego się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do poziomu kalenicy przy dachach pochyłych lub górnej powierzchni najwyższego położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej bez uwzględnienia wyniesionych ponad tą płaszczyznę kominów, dźwigów i innych pomieszczeń technicznych – przy dachach płaskich i wyrażonych w metrach;
- 28) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, z wyłączeniem przestrzeni zaplanowanej jako wjazdy na teren, odpornej na zanieczyszczenia, tworzący barierę wizualną i akustyczną.

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

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) oznaczenia porządkowe – cyfrowe i literowe terenów,
- 4) wskaźniki dla terenów i parametry zabudowy: maksymalny procent powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnego, maksymalna wysokość zabudowy,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu nie wymienione w ust. 1 mają wyłącznie charakter informacyjny.

3. Podstawowe formy przeznaczenia i zagospodarowania wyznaczonych terenów oznacza się na rysunku zmiany planu według następującej zasady:

- 1) cyfry arabskie określają numery wyznaczonych terenów na rysunku zmiany planu, dla których sformułowano odrębne ustalenia,
- 2) litery poprzedzające cyfry oznaczają obręby geodezyjne, w których znajdują się opisywane tereny:
 - a) B – Obroki,
 - b) E – Wilkołaz Pierwszy,
 - c) G – Wilkołaz Trzeci,
- 3) Dla każdego terenu ustala się przeznaczenie zapisane w jednej z następujących postaci:
 - a) X - jedno przeznaczenie podstawowe X,
 - b) X/Y - dwa przeznaczenia podstawowe X, Y, możliwe do zastosowania równolegle w dowolnych wzajemnych proporcjach lub tylko jedno z nich.

§ 4. Ustala się następujące symbole określające w zmianie planu podstawowe formy przeznaczenia i zagospodarowania terenów:

- 1) B 15 MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi;
- 2) G 29 RM, E 8 RM, E 9 RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 3) E 7 U – tereny zabudowy usługowej.

§ 5. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zawarte w ustaleniach szczegółowych terenów;

2. dla elewacji budynków obowiązuje stosowanie takich materiałów, jak: kamień naturalny, cegła licowa, tynk, drewno, zakazuje się stosowania sztucznych materiałów wykończeniowych np. typu saiding;

3. zakaz realizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych od dróg publicznych;

4. nieprzekraczalne linie zabudowy zostały określone w ustaleniach szczegółowych;

5. dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych na budynkach pod warunkiem, że ich powierzchnia na budynku zajmie nie więcej niż 0,7 m²,

6. zakaz umieszczania wolnostojących nośników reklamowych,

7. w przypadku wprowadzenia ogrodzenia, obowiązują ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią, do wysokości 1,6 m;

8. ustala się stosowanie ogrodzeń co najmniej w 50% ażurowych, z ukształtowaniem podmurówki zapewniającym możliwość migracji małych zwierząt,

9. dla budynków gospodarczych i garażowych w ramach ich budowy ustala się następujące parametry:

a) wysokość do 6,0 m,

b) dachy płaskie, jedno lub wielospadowe, o kącie pochylenia połaci dachowych do 35°,

c) dachy jednospadowe wyłącznie w przypadku zabudowy zlokalizowanej bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej;

d) w odniesieniu do zabudowy istniejącej należy stosować powyższe ustalenia odpowiednio do dokonywanej zmiany.

10. zakaz realizacji zabudowy bez uprzedniego zapewnienia dojazdu do wydzielonej działki budowlanej.

§ 6. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu:

1. dopuszcza się lokalizację budynków na działkach budowlanych w odległości mniejszej niż 3 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2. na terenach objętych niniejszym planem obowiązuje zakaz lokalizowania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. dopuszcza się realizowanie zabudowy pod warunkiem wcześniejszego lub jednoczesnego uzbrojenia działki budowlanej w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, energetyczne oraz zapewnienia dojazdu chyba, że ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały stanowią inaczej.

§ 7. Ustala się zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości:

1. w przypadku wydzielenia nowych działek budowlanych szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi minimum:

a) 18 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) 20 m dla zabudowy zagrodowej,

c) 30 m dla zabudowy usługowej,

d) 40 m dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów chyba że ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały zawierają dodatkowe ograniczenia;

2. minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) 2000 m² dla zabudowy zagrodowej,

- c) 1500 m² dla zabudowy usługowej,
- d) 5000 m² dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów chyba że ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały stanowią inaczej;

3. dopuszcza się podział działki na mniejsze niż wskazano w pkt 2), w przypadku zaistnienia warunków wynikających z przepisów odrębnych;

§ 8. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) Na obszarze objętym zmianą planu ustala się następujące zasady ochrony środowiska oraz ochrony przyrody:
 - a) dla działek budowlanych minimalną powierzchnię czynną biologicznie, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;
 - b) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami B 15 MN/U, E 8 RM, E 9 RM, G 29 RM, E 7 U zalicza się do terenów chronionych akustycznie;
 - c) dopuszczalny poziom hałasu od dróg dla rodzajów terenów chronionych akustycznie nie może przekraczać norm określonych w przepisach odrębnych;
 - d) dopuszczalny poziom hałasu od pozostałych obiektów i działalności będącej źródłem hałasu dla rodzajów terenów chronionych akustycznie nie może przekraczać norm określonych w przepisach odrębnych;
 - e) utrzymanie wszystkich form zieleni urządzonej i naturalnej, w ramach możliwości, ze szczególnym uwzględnieniem terenów zieleni łąkowej towarzyszącej ciekom oraz ochrona oczek wodnych i cieków;
 - f) obowiązek zachowania niezabudowanych pasów ochronnych wzdłuż zbiorników wodnych, cieków i potoków (o szerokości każdorazowo uzgodnionej z administratorem cieku) w celu umożliwienia administratorowi prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych w korytach rzek i potoków a także dla ochrony otuliny biologicznej cieków;
 - g) zakaz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej cieku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - h) zakaz przegradzania dolin stanowiących naturalne miejsce spływu wód i powietrza za wyjątkiem obiektów hydrotechnicznych;
 - i) zakaz składowania odpadów, możliwe jest czasowe gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze zmiany planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - j) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, służącej obsłudze mieszkańców i użytkowników terenu;
 - k) zakaz zanieczyszczania wód powierzchniowych i podziemnych oraz zakaz wpuszczania do wód i gruntu ścieków wymagających podczyszczenia;
 - l) odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, powinna wynosić co najmniej 150m; odległość ta może być zmniejszona do 50m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150m odległości do cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone;
 - m) nakaz uwzględnienia w poszczególnych terenach ochrony przed uciążliwym oddziaływaniem w zakresie klimatu akustycznego zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) Obejmuje się ochroną obszary zlewni rzek: Wyżnicy, Chodelki oraz Bystrzycy. Do czasu ustalenia warunków korzystania z wód dorzecza Wisły zgodnie z przepisami szczególnymi (prawo wodne), w obszarze ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji wysypisk śmieci i odpadów przemysłowych poza wyznaczonymi w planie,

- b) zakaz budowy i rozbudowy obiektów mogących znacząco pogorszyć jakość wód,
 - c) zwiększanie lesistości celem podniesienia retencyjności w obszarach źródliskowych i w obszarach wododziałowych
- 3) Obejmuje się ochroną ilościową i jakościową zasoby Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 (Lublin) zgodnie z przepisami szczególnymi. Do czasu ustalenia obszaru ochronnego, obowiązują ustalenia:
- a) zakaz składowania odpadów i innych materiałów w sposób mogący stwarzać zagrożenie dla wód podziemnych,
 - b) zakaz budowy i rozbudowy obiektów mogących pogorszyć jakość wód podziemnych.

§ 9. Ustala się zasady ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. W przypadku znalezienia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym należy zabezpieczyć ten przedmiot i znakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić o znalezieniu tego przedmiotu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, wójta gminy.

§ 10. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) W zakresie lokalizacji urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej:

a) ustala się zasady uzbrojenia terenu w sieci infrastruktury technicznej:

- sieci infrastruktury technicznej oraz urządzenia z nimi związane powinny być lokalizowane w sposób podporządkowany określonej w planie funkcji terenu i nie kolidujący z planowaną zabudową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- parametry, szczegółowy przebieg i lokalizacja sieci określone zostaną w projektach budowlanych,
- dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń z nimi związanych w miarę wzrostu zapotrzebowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
- w pasach drogowych planowanych dróg wewnętrznych nieokreślonych na rysunku planu sieci infrastruktury technicznej lokalizować zgodnie z przepisami szczególnymi,
- rozdzielcze sieci infrastruktury technicznej użytku powszechnego należy projektować i budować uwzględniając potrzeby określonej w planie zabudowy oraz potrzeby zabudowy na terenach przyległych nie objętych zmianą planu, a wskazanych w studium jako tereny inwestycyjne (potencjalni użytkownicy sieci),
- w przypadku konieczności przeprowadzenia tranzytowych sieci infrastruktury technicznej nie pokazanych na rysunku planu wykonanie ich nie będzie sprzeczne z ustaleniami zmiany planu pod warunkiem, że ich przebieg nie będzie kolidował z istniejącą i planowaną zabudową,
- stacje transformatorowe mogą być lokalizowane w granicach zmiany planu na terenach o innym przeznaczeniu pod warunkiem nie naruszenia wynikających z niniejszego planu przepisów szczególnych oraz warunków zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiednich – uszczegółowienie w projekcie budowlanym,

2) W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

- a) główną zasadą gospodarki wodno-ściekowej jest ochrona zasobów wód, stanowiących źródło zaopatrzenia ludności i rozwoju gospodarki, pod kątem zabezpieczenia perspektywicznego bilansu potrzeb oraz odnawialności zasobów wód podziemnych;
- b) ustala się zaopatrzenie gminy w wodę z maksymalnym wykorzystaniem już istniejących odwiertów studziennych, obsługujących miejscowości:
 - Marianówka, Kol. Obroki - podłączenie z istniejącego ujęcia wody przy szkole podstawowej w Marianówce (Gm. Obroki);

- Wilkołaz I, Wilkołaz II, Wilkołaz III, Wilkołaz Poduchowny, Kol. Wilkołaz Górny, Obroki, Ewunin, Wilkołaz Dolny, Zalesie, Zdrapy, Wólka Rudnicka, Rudnik Szlachecki, Rudnik Szlachecki Kolonia, Ostrów Kolonia (konieczność rozbudowy o studnię awaryjną wariantowo do projektowanego ujęcia w Ostrowie) z istniejącego ujęcia wody w Zalesiu;
 - Pułankowice, cz. Rudnik Szlachecki Kolonia podłączenie do wodociągu Pułankowice funkcjonującego w oparciu o dwie studnie;
 - indywidualne ujęcia wody w zabudowie rozproszonej i kolonijnej;
- c) jako podstawę do podejmowania decyzji inwestycyjnych w zakresie rozbudowy systemu wodociągowego należy przyjąć obowiązujące programy;
- d) budowę nowych odcinków sieci wodociągowej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- e) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących ujęć i sieci wodociągowych, w obszarze zmiany planu, obowiązuje zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego w zakresie źródeł zaopatrzenia i sieci hydrantów nadziemnych;
- f) nakaz podłączania nowych odbiorców do sieci wodociągowej po jej wybudowaniu.
- 3) W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych oraz wód opadowych, ustala się:
- a) rozwiązanie utylizacji ścieków systemami kanalizacji zbiorczej poprzez oczyszczalnie mechaniczno-biologiczne z odprowadzeniem wód pościekowych do rzeki Urzędówki, zlokalizowane we wsiach:
- Wilkołaz Dolny; dla obsługi wsi Wilkołaz Dolny, Wilkołaz II, Wilkołaz III, Wilkołaz I, Wilkołaz Poduchowny, Pułankowice, Rudnik Szlachecki, Kol. Rudnik Szlachecki, Wólka Rudnicka, Zdrapy, Kol. Wilkołaz Górny,
 - Zdrapy, dla obsługi Zdrap oraz wariantowo miejscowości położonych za obwodnicą;
- b) dopuszcza się tworzenie indywidualnych systemów kanalizacyjnych dla zespołów przemysłowo-usługowych, zabudowy mieszkaniowej oraz indywidualnych obiektów - przydomowe oczyszczalnie ścieków jedynie przy korzystnych warunkach hydrogeologicznych i odpowiedniej wielkości działki; oczyszczalnie oparte na drenażu rozsączającym należy poprzedzić oceną możliwości infiltracji w podłożu;
- c) jako podstawę do podejmowania decyzji inwestycyjnych w zakresie rozbudowy układu kanalizacji ściekowej należy przyjąć obowiązujące programy;
- d) budowę nowych odcinków sieci kanalizacyjnej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- e) możliwość utrzymania rozwiązań indywidualnych, zgodnych z przepisami odrębnymi, do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią kanalizacyjną;
- f) nakaz podłączania nowych odbiorców do sieci kanalizacyjnej po jej wybudowaniu;
- g) zakaz odprowadzania wód opadowych do urządzeń kanalizacji sanitarnej i na nawierzchnie ogólnie dostępnych ciągów komunikacyjnych;
- h) zakaz odprowadzania wód opadowych zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do ciągów kanalizacji deszczowej, do wód otwartych i do gruntu;
- i) wody opadowe zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- 4) W zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:
- a) w systemie gazyfikacji ustala się zaopatrzenie w gaz przewodowy ziemny w ramach rozbudowy istniejącego systemu średnioprężnego, zasilanie z systemów sąsiednich gmin - Urzędowa i Niedzwicy Dużej;
- b) budowę nowych gazociągów zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w uzgodnieniu z właściwym zakładem gazowniczym i zarządcą drogi;

- c) jako podstawę do podejmowania decyzji inwestycyjnych w zakresie rozbudowy sieci gazowej należy przyjąć obowiązujące programy;
- d) mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;
- e) linię ogrodzeń w odległości min. 0,5 m od gazociągu;
- f) szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.
- 5) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się:
- a) utrzymanie istniejącej sieci elektroenergetycznej;
- utrzymanie podstawowego źródła zasilania w energię elektryczną;
 - zasilanie odbiorców w energię elektryczną za pośrednictwem istniejących i nowoprojektowanych stacji transformatorowych;
- b) zakłada się uzupełnienie elementów magistralnego systemu elektroenergetycznego oraz przebudowę i modernizację systemu lokalnego jedynie przez właściciela sieci na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny;
- c) ustala się następujące zasady zasilania i rozbudowy sieci elektroenergetycznej średniego napięcia:
- adaptuje się linie magistralne SN 30kV i SN 15kV przebiegające przez obszar gminy,
 - zakłada się modernizację istniejącego układu sieci średniego napięcia, polegającą głównie na przeizolowaniu wszystkich linii SN 30 - kV na znormalizowane napięcie 15kV (przy zachowaniu dotychczasowych przebiegów) oraz budowę nowych odcinków linii średniego napięcia w celu zwiększenia liczby stacji transformatorowych 15/04kV,
 - dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych 15/04 kV zasilanych liniami napowietrznymi SN oraz liniami kablowymi SN-15 - kV,
 - na terenach o zwartej zabudowie mieszkaniowej i usługowej dla nowoprojektowanych sieci ustala się realizację linii energetycznych SN-15kV w wykonaniu kablowym oraz wewnętrzne stacje transformatorowe,
 - na pozostałych terenach dla nowoprojektowanych sieci dopuszcza się realizację napowietrznych linii SN kV oraz słupowych stacji transformatorowych,
 - trasy projektowanych linii SN (napowietrznych) należy wyznaczać po terenach mało eksponowanych, z maksymalną ochroną walorów krajobrazowych,
 - rezerwuje się pas techniczny dla każdego toru napowietrznej linii SN-15 kV 15 m (tj. po 7,5 m od osi linii), w którym obowiązuje zakaz zabudowy; zbliżenie obiektu budowlanego na odległość mniejszą niż ww. może nastąpić tylko w indywidualnych przypadkach, w uzgodnieniu z Zakładem Energetycznym,
 - moc i typ projektowanych stacji transformatorowych 15/04kV powinny być dobierane do przewidywanego obciążenia i innych uwarunkowań sieciowych;
- d) ustala się następujące zasady zasilania i rozbudowy sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia:
- adaptuje się istniejącą na obszarze gminy sieć niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe; dopuszcza się modernizację i rozbudowę sieci i urządzeń na terenach planowanej zabudowy w dostosowaniu do warunków technicznych określonych przez właściwy Zakład Energetyczny;
 - zakłada się doprowadzenie linii niskiego napięcia do wszystkich budynków istniejących i projektowanych ujętych w zmianie planu w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz do istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych;
 - dopuszcza się realizację nowych urządzeń elektroenergetycznych NN w miejscach spodziewanego deficytu mocy.
- 6) W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się:

- a) umożliwiała się rozwój energetyki cieplnej, opartej na wykorzystaniu gazu przewodowego do celów komunalno-bytowych oraz centralnego ogrzewania;
- b) zaopatrzenie w ciepło nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z indywidualnych źródeł ciepła;
- c) nakaz stosowania ekologicznych nośników energii.

7) W zakresie telekomunikacji, ustala się:

- a) adaptuje się przebiegające przez gminę międzymiastowe kable telefoniczne podziemne oraz kable optotelekomunikacyjne;
- b) adaptuje się system wyposażenia gminy w sieci telekomunikacyjne abonenckie w oparciu o linię światłowodową i system numeracyjny Lublina;
- c) obsługa terenu gminy głównie z automatycznej centrali zlokalizowanej w ośrodku gminnym;
- d) dopuszcza się rozbudowę lokalnej sieci telefonicznej do poszczególnych miejscowości i zespołów zabudowy w postaci sieci telefonicznej, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez dysponenta sieci;
- e) w obszarze planu umożliwia się lokalizację niezbędną do świadczenia usług telekomunikacyjnych infrastruktury telekomunikacyjnej, która może obejmować sieci bezprzewodowe z urządzeniami radiowego systemu dostępowego oraz sieci przewodowe nadziemne i podziemne z elementami składowymi jak: szafki dostępowe wolnostojące, słupy linii napowietrznych i słupki kablowe;
- f) rozbudowę sieci telekomunikacyjnej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w uzgodnieniu z zarządcą drogi z dopuszczeniem przebiegu napowietrznych linii telefonicznych poza liniami rozgraniczającymi, przy zapewnieniu służebności gruntowej.

8) W zakresie gospodarki odpadami, ustala się:

- a) ustala się zasady usuwania odpadów z terenu gminy:
 - zastosowanie kontenerowego systemu gromadzenia z segregacją odpadów,
 - wywóz odpadów komunalnych na wysypisko międzygminne w gminie Kraśnik, transportem zorganizowanym.

§ 11. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Dla nowej zabudowy oraz zabudowy polegającej na przebudowie i zmianie użytkowania obiektów ustala się obowiązek zapewnienia na terenie inwestycji stanowisk postojowych w ilości wynikającej z odrębnych wskaźników:

1) w terenach oznaczonych symbolem MN/U:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 1 stanowisko na działkę budowlaną, nie wliczając miejsc garażowych,
- b) dla zabudowy usługowej - minimum 1 stanowisko na 30 m² p.uż. oraz dodatkowego miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych,
- c) w przypadku występowania na jednej działce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług - ustalenia litery a i b należy stosować łącznie.

2) w terenach oznaczonych symbolem U:

- a) dla zabudowy usługowej – minimum 1 stanowisko na 30 m² p.uż. oraz dodatkowego miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych,

3) w terenach oznaczonych symbolem RM:

- a) dla zabudowy zagrodowej – minimum 1 stanowisko na działce budowlanej, nie wliczając miejsc garażowych.

2. W granicach obszaru objętego zmianą planu dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku zmiany planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnych, niezbędnych dla obsługi terenu.

3. Minimalne odległości linii zabudowy dla budynków mieszkalnych od dróg zlokalizowanych poza granicami terenu objętego zmianą planu oznaczonych w planie symbolami:

- 1) droga główna ruchu przyspieszonego, docelowo droga ekspresowa KR (GP/S):
 - a) dla budynków mieszkalnych min. 80 m od wschodniej oraz 95 m od zachodniej krawędzi jezdni istniejącej drogi,
- 2) droga główna ruchu przyspieszonego KR (GP):
 - a) minimum 50 m od krawędzi jezdni istniejącej drogi,
- 3) drogi lokalne KG (L) i projektowane drogi lokalne KG-P (L):
 - a) minimum 15 m od krawędzi jezdni istniejącej drogi,
- 4) drogi dojazdowe KG (D) i projektowane drogi dojazdowe KG-P (D):
 - a) minimum 10 m od krawędzi jezdni istniejącej drogi,
- 5) drogi niepubliczne (KDX i wydzielone ewidencyjnie a nieoznaczone na rysunku zmiany planu):
 - a) minimum 10 m od krawędzi jezdni istniejącej drogi.

4. Dopuszcza się inne niż w ust. 3. linie zabudowy od dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi.

5. Dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy ustala się możliwość ich przebudowy i bieżącej konserwacji.

Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B 15 MN/U (załącznik nr 1) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym, w zakresie jej budowy:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 40 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dachy wielospadowe, o kącie pochylenia połaci dachowych 30° – 45°,
 - d) dla zabudowy usługowej dachy wielospadowe, dopuszcza się także inne formy dachu,
 - e) wysokość zabudowy do 9 m;
- 3) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obowiązują ustalenia rozdziału 1 § 5 z wyłączeniem pkt 10, lit. d;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązują ustalenia rozdziału 1 § 6;
- 5) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej:
 - a) obowiązują ustalenia rozdziału 1 § 7 pkt 1, lit. a, c, pkt. 2, lit. a, c, pkt. 3.
- 6) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego:
 - a) obowiązują ustalenia rozdziału 1 § 8 pkt. 1 z wyłączeniem lit. f, pkt. 2, 3;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa terenu z drogi zlokalizowanej poza granicami terenu objętego zmianą planu oznaczonej na rysunku planu symbolem KG (D);
- 8) w zakresie określenia nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - a) obowiązują ustalenia rozdziału 1 § 11 ust. 3, pkt 4;

9) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych:

a) obowiązują ustalenia rozdziału 1 § 11 ust. 1, pkt. 1.

10) w zakresie infrastruktury technicznej:

a) obowiązują ustalenia rozdziału 1 § 10.

§ 13. Dla terenu oznaczonego symbolem E 7 U (załącznik nr 3) ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;

2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym, w zakresie jej budowy:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy 30 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej,

c) dachy wielospadowe, o kącie pochylenia połaci dachowych 30° – 45°;

d) wysokość zabudowy do 9 m;

e) dla zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d należy stosować odpowiednio do dokonywanej zmiany;

f) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością budowy nowej;

3) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) obowiązują ustalenia rozdziału 1 § 5;

4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu:

a) obowiązują ustalenia rozdziału 1 § 6,

b) obowiązek utrzymania zieleni naturalnej i cieku zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

c) w obszarze zieleni naturalnej wskazanej do utrzymania zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu obowiązuje zakaz zabudowy;

5) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej:

a) obowiązują ustalenia rozdziału 1 § 7 pkt. 1, lit. a, c, pkt. 2 lit. a, c, pkt. 3.

6) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego:

a) obowiązują ustalenia rozdziału 1 § 8 pkt. 1 z wyłączeniem lit. f, pkt. 2, 3;

7) w zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa terenu z wydzielonej ewidencyjnie drogi zlokalizowanej poza granicami terenu objętego zmianą planu;

8) w zakresie określenia nieprzekraczalnych linii zabudowy:

a) obowiązują ustalenia rozdziału 1 § 11 ust. 3 pkt. 5;

b) zakaz lokalizowania budynków oraz budowli w odległości mniejszej niż 16 m od istniejącego kanału;

c) zakaz lokalizowania budynków oraz budowli w odległości mniejszej niż 10 m od istniejącej drogi zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego zmianą planu od strony zachodniej.

9) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych:

a) obowiązują ustalenia rozdziału 1 § 11 ust. 1, pkt. 2.

10) w zakresie infrastruktury technicznej:

a) obowiązek przebudowy podziemnej sieci drenarskiej w przypadku jej kolizji z planowaną inwestycją, zachowanie istniejących urządzeń melioracji szczegółowych (rów R-A – zgodnie przepisami odrębnymi),

b) obowiązują ustalenia rozdziału 1 § 10.

§ 14. Dla terenu oznaczonego symbolem E 8 RM (załącznik nr 3) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym, w zakresie jej budowy:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 50 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
 - c) dachy wielospadowe, o kącie pochylenia połaci dachowych 30° – 45°,
 - d) wysokość zabudowy do 9 m,
 - e) dla zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d należy stosować odpowiednio do dokonywanej zmiany,
 - f) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością budowy nowej;
- 3) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obowiązują ustalenia rozdziału 1 § 5;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązują ustalenia rozdziału 1 § 6;
- 5) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej:
 - a) obowiązują ustalenia rozdziału 1 § 7 pkt 1, lit. b, c, pkt. 2, lit. b, c, pkt. 3.
- 6) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego:
 - a) obowiązują ustalenia rozdziału 1 § 8 pkt. 1 z wyłączeniem lit. f, pkt. 2, 3;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa terenu z drogi zlokalizowanej poza granicami terenu objętego zmianą planu oznaczonej na rysunku planu symbolem KG(L);
- 8) w zakresie określenia nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - a) obowiązują ustalenia rozdziału 1 § 11 ust. 3, pkt. 3;
- 9) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych:
 - a) obowiązują ustalenia rozdziału 1 § 11 ust. 1, pkt. 3.
- 10) w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obowiązek przebudowy podziemnej sieci drenarskiej w przypadku jej kolizji z planowaną inwestycją, zachowanie istniejących urządzeń melioracji szczegółowych (rów R-A – zgodnie z przepisami odrębnymi),
 - b) obowiązują ustalenia rozdziału 1 § 10.

§ 15. Dla terenu oznaczonego symbolem E 9 RM (załącznik nr 2) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym, w zakresie jej budowy:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 50 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
 - c) dachy wielospadowe, o kącie pochylenia połaci dachowych 30° – 45°,
 - d) wysokość zabudowy do 9 m;

- e) dla zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d należy stosować odpowiednio do dokonywanej zmiany;
 - f) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością budowy nowej;
- 3) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) obowiązują ustalenia rozdziału 1 § 5;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu:
- a) obowiązują ustalenia rozdziału 1 § 6;
- 5) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej:
- a) obowiązują ustalenia rozdziału 1 § 7 pkt. 1, lit. b, pkt. 2, lit. b, pkt. 3.
- 6) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego:
- a) obowiązują ustalenia rozdziału 1 § 8 ust. 1 z wyłączeniem pkt. f, ust. 3;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa terenu z drogi zlokalizowanej poza granicami terenu objętego zmianą planu oznaczonej na rysunku planu symbolem KR (GP) za zgodą zarządcy drogi;
- 8) w zakresie określenia nieprzekraczalnych linii zabudowy:
- a) obowiązują ustalenia rozdziału 1 § 11 ust. 3, pkt. 2;
- 9) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych:
- a) obowiązują ustalenia rozdziału 1 § 11 ust. 1, pkt. 3.
- 10) w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obowiązek przebudowy podziemnej sieci drenarskiej w przypadku jej kolizji z planowaną inwestycją,
 - b) obowiązują ustalenia rozdziału 1 § 10.
- § 16.** Dla terenu oznaczonego symbolem G 29 RM (załącznik nr 4) ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym, w zakresie jej budowy:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy 50 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
 - c) dachy wielospadowe, o kącie pochylenia połaci dachowych 30° – 45°,
 - d) wysokość zabudowy do 9 m;
 - e) dla zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d należy stosować odpowiednio do dokonywanej zmiany;
 - f) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością budowy nowej;
- 3) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) obowiązują ustalenia rozdziału 1 § 5 z wyłączeniem pkt. 10, lit. d;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu:
- a) obowiązują ustalenia rozdziału 1 § 6;
- 5) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej:
- a) obowiązują ustalenia rozdziału 1 § 7 pkt. 1, lit. b, pkt. 2, lit. b, pkt. 3.

- 6) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego:
 - a) obowiązują ustalenia rozdziału 1 § 8 pkt. 1, z wyłączeniem lit. f, pkt. 3;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa terenu z drogi zlokalizowanej poza granicami terenu objętego zmianą planu oznaczonej na rysunku planu symbolem KDX;
- 8) w zakresie określenia nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - a) obowiązują ustalenia rozdziału 1 § 11 ust. 3, pkt. 5;
 - b) odległość od granicy obszaru kolejowego nie mniejsza niż 20 m.
- 9) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych:
 - a) obowiązują ustalenia rozdziału 1 § 11 ust. 1, pkt 3.
- 10) w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obowiązują ustalenia rozdziału 1 § 10.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 17. Ustalenia dla obiektów grupujących miejsca pracy:

1. W przypadku realizacji nowych oraz dokonywania przebudowy, remontów lub adaptacji obiektów grupujących miejsca pracy, ustala się realizację podpiwniczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie wymogów obrony cywilnej.

§ 18. Ustalenia z zakresu Obrony Cywilnej:

1. W celu spełnienia wymagań z zakresu Obrony Cywilnej należy uwzględnić następujące warunki:
 - 1) w budynkach usługowych, mieszkalno – usługowych, itp. na etapie sporządzania planów zagospodarowania działek lub terenów należy przewidzieć możliwość lokalizacji ukrycia typu I lub schronu;
 - 2) w rejonach zabudowy jednorodzinnej należy przewidzieć możliwość realizacji ukrycia typu II wykonanego przez użytkowników w okresie podwyższonej gotowości obronnej;
 - 3) bez względu na typ zabudowy, na terenie objętym planem zarezerwować tereny pod budowę awaryjnej studni wody pitnej (przyjmując normę wynoszącą 7,5l na osobo-dobę). Odległość studni od budynków powinna wynosić max.800m; Lokalizacja studni nie wymaga zmiany niniejszego planu;
 - 4) istniejące, na terenie objętym planem studnie należy zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych;
 - 5) oświetlenie zewnętrzne (np. ulic, budynków) musi być projektowane w sposób umożliwiający przystosowanie do wygaszania;
 - 6) układ projektowanych oraz modernizowanych dróg i ulic powinien spełniać następujące warunki:
 - 7) odpowiednią szerokość uniemożliwiającą ewentualne zagruzowanie,
 - 8) połączenie z traktami przelotowymi zapewniające sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia,
 - 9) wyznaczenie bezpiecznych tras przejazdu dla pojazdów z toksycznymi środkami przemysłowymi;
 - 10) w projektach budynków użyteczności publicznej lub budynków wielorodzinnych należy uwzględnić system alarmowania i powiadamiania mieszkańców (w wypadku zagrożenia) poprzez syreny alarmowe. Promień słyszalności syreny zakłada się do 300 m;
 - 11) istniejące obiekty Obrony Cywilnej należy adaptować do przedmiotowych funkcji.

§ 19. 1. W związku ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia zmiany planu, ustanawia się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty określa się następująco:

1) 15 % - dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługi oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U,

2) 20 % - dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową oznaczonych na rysunku planu symbolem U.

2. Opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości nie dotyczy nieruchomości komunalnych.

3. Uchwała się plan po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilkołaz.

§ 20. Ustalenia uchwały nr XXXV/254/2002 z dnia 6 marca 2002 r. tracą moc w zakresie terenów oznaczonych symbolami RP, 1 MR, 55 RP, ZL w granicach określonych na rysunku zmiany planu.

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

Przewodniczący Rady
Gminy

Kazimierz Stefanek

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wilkołaz sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały nr XVI/89/2008 Rady Gminy Wilkołaz z dnia 29 maja 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wilkołaz.

Projekt planu obejmuje 4 odrębne obszary zlokalizowane w granicach administracyjnych gminy Wilkołaz. Granice terenów objętych zmianą planu oznaczone są na rysunkach planu (załączniki 1-4) sporządzonych w skali 1:1000. Natomiast załącznik nr 5 stanowi legendę do w/w załączników.

Plan ustala przeznaczenia terenów objętych zmianą planu zgodnie z § 4 Uchwały. Plan ustala ponadto warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, a także zasady kształtowania przestrzeni. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania objętych zmianą przeznaczenia terenów, zgodnego z wymogami ładu przestrzennego.

Przeznaczenie określone planem miejscowym wynika z analizy wniosków i uwag złożonych przez mieszkańców, a także opinii i uzgodnień instytucji. Dla części wniosków nie sporządzono planu ze względu na brak warunków dla realizacji zabudowy, z poniższych przyczyn:

- kolizję z przebiegiem wariantu drogi krajowej S-19,
- usytuowanie w bliskim sąsiedztwie granicy kompleksu leśnego.

W ostatecznym kształcie zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznacza tereny:

- zabudowy mieszkaniowej, tereny usług,
- zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- zabudowy usługowej.

Plan został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami). Plan posiada wszystkie niezbędne, wymagane prawem uzgodnienia formalne.

Zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r., po podjęciu przez Radę Gminy Wilkołaz uchwały nr XVI/89/2008 z dnia 29 maja 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wilkołaz, kolejno:

- ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania zmiany planu,
- rozpatrzono wnioski złożone do zmiany planu,
- sporządzono zmianę planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilkołaz,
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu,
- uzyskano od gminnej komisji urbanistyczno – architektonicznej opinię o sporządzonej zmianie planu,
- wystąpiono o opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w zmianie planu zgodnie z ustaleniem art. 17, pkt 6 ustawy,
- dokonano uzgodnień projektu planu zgodnie z ustaleniem art. 17, pkt 7 ustawy,
- wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,

- ogłoszono o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu i dwukrotnie wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w terminie od 14.09.2009r. do 05.10.2009r. oraz od 18.05.2010r. do 08.06.2010r.,

- wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu – do dnia 20.10.2009r. po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu oraz do dnia 23.06.2010r. po drugim wyłożeniu do publicznego wglądu,

- rozpatrzono uwagi wniesione do projektu zmiany planu wyłożonego do publicznego wglądu,

- uzyskano zgodę Marszałka Województwa Lubelskiego oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie gruntów rolnych objętych wnioskiem na cele nierolnicze,

- przedstawiono Radzie Gminy Wilkołaz projekt planu do uchwalenia wraz z listą nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu,

W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, uzyskane zostały wymagane w/w ustawą uzgodnienia Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wilkołaz. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny na podstawie w/w ustawy pozytywnie zaopiniowały projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Proces realizacji ustaleń zmiany planu jest procesem wieloletnim o nieokreślonym horyzoncie czasowym, szeroko uwarunkowanym. Dlatego też zarówno wydatki jak również wpływy do budżetu mogą rozkładać się na przestrzeni wielu lat.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wilkołaz spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy Wilkołaz do uchwalenia. Plan po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania pozwoleń na budowę dla inwestycji w obszarze planu.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr IV/25/2011

Rady Gminy Wilkołaz

z dnia 31 marca 2011 r.

Zalacznik1.pdf

Załącznik nr 1

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IV/25/2011

Rady Gminy Wilkołaz

z dnia 31 marca 2011 r.

Zalacznik2.pdf

Załącznik nr 2

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr IV/25/2011

Rady Gminy Wilkołaz

z dnia 31 marca 2011 r.

Zalacznik3.pdf

Załącznik nr 3

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr IV/25/2011

Rady Gminy Wilkołaz

z dnia 31 marca 2011 r.

Zalacznik4.pdf

Załącznik nr 4

Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr IV/25/2011

Rady Gminy Wilkołaz

z dnia 31 marca 2011 r.

Zalacznik5.pdf

Załącznik nr 5 - legenda

Załącznik Nr 6 do Uchwały Nr IV/25/2011

Rady Gminy Wilkołaz

z dnia 31 marca 2011 r.

Zalacznik6.doc

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Wilkołaz

Załącznik Nr 7 do Uchwały Nr IV/25/2011

Rady Gminy Wilkołaz

z dnia 31 marca 2011 r.

Zalacznik7.doc

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wilkołaz (w okresie wyłożenia do publicznego wglądu)

Załącznik Nr 8 do Uchwały Nr IV/25/2011

Rady Gminy Wilkołaz

z dnia 31 marca 2011 r.

Zalacznik8.doc

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wilkołaz (w okresie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu)