

UCHWAŁA Nr XXIII/169/2008

Rady Gminy Kurów z dnia 28 października 2008r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kurów-Centrum

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr XLIV/248/2006 Rady Gminy Kurów z dnia 11 lipca 2006r., Uchwałą Nr XLV/256/Rady Gminy Kurów z dnia 27 września 2006r., Uchwałą Nr IV/30/2007 Rady Gminy Kurów z dnia 13 lutego 2007r.

Rada Gminy Kurów uchwala, co następuje:

Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kurów, zwaną w dalszej części uchwały „planem” po stwierdzeniu jej zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kurów” zatwierdzonego uchwałą Nr XI/44/03 Rady Gminy w Kurowie z dnia 23 czerwca 2003r., zmienionego uchwałą Nr X/53/2007r. Rady Gminy Kurów z dnia 26 czerwca 2007r.
2. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:
 - 1) rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące załącznik nr 1,
 - 2) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiących załącznik nr 2.
3. Przez przepisy odrębne, o których mowa w uchwale, należy rozumieć ustawy wraz z przepisami wykonawczymi.

§ 2

1. W obszarze planu wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami:
MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych,
KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
KDW – tereny dróg wewnętrznych

§ 3

Ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego**:

- 1) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych obowiązuje:
 - a) zakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodnościekowej, które mogłyby powodować dostawanie się ścieków do wód powierzchniowych i gruntu,
 - b) ochrona i wprowadzanie obudowy biologicznej otwartych cieków wodnych,
 - c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntu,
 - d) wyposażenie wszystkich obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi w kanalizację,

- e) składowanie odpadów stałych wyłącznie w przystosowanych do tego celu miejscach;
- 2) zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu Ochrony Środowiska dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodne z poziomem hałasu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonym przepisami odrębnymi

§ 4

Ustala się następujące **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**:

Na obszarze objętym planem nie występują obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską. Z uwagi na możliwość występowania stanowisk archeologicznych nie oznaczonych w terenie, ustala się obowiązek niezwłocznego powiadomienia służb konserwatorskich Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, bądź Wójtowa Gminy Kurów o miejscach przypadkowych odkryć zabytków archeologicznych lub przedmiotów posiadających cechy zabytku. Miejsca te powinny zostać oznaczone i wraz z odnalezionymi przedmiotami zabezpieczone przed zniszczeniem.

§ 5

1. Ustala się następujące **zasady podziału i scalania istniejących działek**:
2. Ustala się zasady podziału istniejących nieruchomości, dla których przeprowadzenie procedury scaleniowej nie jest wymagane.
3. W przypadku dokonywania podziału geodezyjnego istniejących nieruchomości, dla których przeprowadzenie procedury scaleniowej nie jest wymagane, ustala się następujące zasady:
 - 1) obowiązuje szerokość frontów działek nie mniejsza niż:
 - a) 18,0m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) 14,0m dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,
 - 2) obowiązuje wielkość działek nie mniejsza niż:
 - a) 1000m² dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) 600m² dla zabudowy bliźniaczej,

§6

1. Ustala się następujące ogólne **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:
 - 1) ustala się, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3, jedynie inwestowanie zgodne z ustalonym w niniejszej chwale przeznaczeniem podstawowym (funkcją) terenów, oznaczonych na rysunku planu odrębnymi symbolami i wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
 - 2) w poszczególnych terenach możliwa jest lokalizacja obiektów z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego pod warunkiem, że tereny o przeznaczeniu dopuszczalnym nie przekroczą 30% przeznaczenia podstawowego,
 - 3) w poszczególnych terenach dopuszcza się lokalizację, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, nie przedstawionych na rysunku planu obiektów i sieci infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej i telekomunikacyjnej oraz obiektów gospodarki odpadami (nie związanych z podłożem), służących obsłudze obszaru planu;
 - 4) dopuszcza się w pasach drogowych dróg publicznych realizację ścieżek rowerowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 5) dopuszcza się realizację w pasach drogowych dróg publicznych infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem drogi wyłącznie za zgodą zarządcy drogi;

- 6) wprowadza się zakaz realizacji wszelkich obiektów w strefie korytarzy infrastruktury technicznej oraz w strefach ochronnych i strefach uciążliwości;
 - 7) przy projektowaniu obiektów budowlanych i zagospodarowaniu terenów inwestycji ustala się obowiązek kształtowania architektury w harmonii z tradycyjnym krajobrazem kulturowym gminy, przy uwzględnieniu zasad ochrony środowiska przyrodniczego i wartości kulturowych;
 - 8) wprowadza się zakaz grodzenia nieruchomości ogrodzeniami z elementów betonowych; dopuszcza się ogrodzenia drewniane, murowane lub z siatki;
 - 9) w istniejącej zabudowie dopuszcza się utrzymanie, uzupełnienie, wymianę i remonty kapitalne budynków oraz zmianę dotychczasowych funkcji, jeżeli ustalenia dla konkretnych terenów nie stanowią inaczej;
 - 10) wprowadza się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w obrębie działki dla pojazdów właścicieli.
2. Ustala się następujące zasady sytuowania budynków i ogrodzeń:
- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku uzupełniania istniejącej zabudowy lub szerokości działki budowlanej poniżej 18m, przy zachowaniu przepisów techniczno-budowlanych.
 - 2) obiekty budowlane przy drogach publicznych powinny być sytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni zgodnie z rysunkiem planu,
 - 3) dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych przy drogach publicznych w odległości mniejszej niż określona na rysunku planu – za zgodą zarządcy drogi;
 - 4) wprowadza się zakaz sytuowania ogrodzeń w granicach pasów drogowych;
 - 5) wprowadza się zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych i rowów melioracyjnych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu.

§ 7

1. Ustala się następujące **zasady obsługi w zakresie komunikacji**, z podstawowym przeznaczeniem terenu pod lokalizację istniejących i projektowanych dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDD** i **KDW**.
2. Dla poszczególnych tras oznaczonych na rysunku planu poniższymi symbolami obowiązują następujące warunki przebudowy, rozbudowy i budowy:
 - 1) **KDD** – drogi dojazdowe, o szerokości w liniach rozgraniczających – 10 metrów, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) **KDW** – drogi wewnętrzne, o szerokości w liniach rozgraniczających – 5m, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów
 - 1) dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów w formie dodatkowych pasów postojowych i zatok parkingowych oraz w formie parkingów przykrawężnikowych w obrębie linii rozgraniczających ulic KDD;
 - 2) nie dopuszcza się budowy miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych.
5. W granicach terenów oznaczonych symbolami **KDD** dopuszcza się możliwość wykorzystania części terenu pod urządzenia uzupełniające podstawowe przeznaczenie:
 - 1) ścieżki rowerowe,
 - 2) zatoki i przystanki autobusowe,
 - 3) zieleń o charakterze izolacyjnym,
 - 4) ciągi infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym,
 - 5) obiekty i urządzenia służące ograniczeniu uciążliwości komunikacyjnej,

- 6) obiekty małej architektury,
5. W obrębie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się możliwość uzupełniania zapisanego w planie układu ulic o odcinki zapewniające prawidłową obsługę poszczególnych działek. W tych przypadkach szerokość pasów terenu przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych powinny być dostosowane dla potrzeb i nie mniejsze niż wynika to z warunków określonych w przepisach dotyczących dróg pożarowych.

§ 8

1. Ustala się następujące **zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną**:

1) **zaopatrzenie w wodę**:

- a) system zaopatrzenia w wodę bazować będzie na istniejących i projektowanych rurociągach magistralnych oraz sieci rozdzielczej wodociągu grupowego gminy Kurów,
- b) wszystkie tereny zabudowane i przeznaczone do zabudowy, objęte niniejszym planem powinny być wyposażone w zbiorcze systemy zaopatrzenia w wodę, zapewniające odbiorcom wymaganą ilość wody, niezawodność dostawy oraz jakość wody zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- c) nowe przewody wodociągowe powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, poza pasem jezdni, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację w pasie jezdni, po uzgodnieniu z zarządcą drogi;

2) **odprowadzanie ścieków**:

- a) ścieki bytowe wytwarzane przez poszczególnych użytkowników terenu muszą być odprowadzane do sieci kanalizacyjnej; do czasu realizacji docelowej sieci kanalizacyjnej możliwe jest gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych,
- b) budowa nowych kanałów sanitarnych winna być wyznaczana w trasie powstających miejskich ciągów komunikacyjnych. W innym przypadku konieczne będzie zapewnienie niezbędnego dojazdu do obiektów kanalizacyjnych;
- a) ustala się zasadę wyprzedzającej lub równoległej budowy sieci kanalizacyjnej, (budowa kanalizacji powinna następować jednocześnie z realizacją sieci wodociągowej);
- b) zbiorniki i wywóz ścieków muszą spełniać warunki określone w przepisach odrębnych,

3) **odprowadzania wód opadowych**:

- a) ustala się konieczność odprowadzania wód opadowych i roztopowych do zbiorczych systemów kanalizacji z terenów utwardzonych,
- b) na terenach zabudowy mieszkaniowej sugeruje się rozważenie możliwości lokalnego retencjonowania wód opadowych w celu ich wtórnego wykorzystania bądź infiltracji do gruntu.

4) **zaopatrzenie w energię elektryczną**:

- a) podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną pozostaje istniejąca sieć średniego napięcia,
- b) zachowuje się istniejący przebieg linii napowietrznych i kablowych wysokiego, średniego oraz niskiego napięcia aż do czasu przebudowy sieci elektroenergetycznej,
- c) ustala się możliwość rozbudowy systemu elektroenergetycznego w miarę rosnących potrzeb,
- d) nowe stacje transformatorowo-rozdzielcze 15/0,4kV należy budować w wykonaniu wewnętrznym, jako małogabarytowe stacje wolnostojące o wystroju

- architektonicznym harmonizującym z otaczającą zabudową, dopuszcza się możliwość budowy i modernizacji również napowietrznych stacji słupowych;
- e) na obszarze objętym planem dopuszcza się przebudowę napowietrznych linii średniego i niskiego napięcia na linie kablowe oraz w uzasadnionych przypadkach na linie napowietrzne, na warunkach określonych przez operatora sieci elektroenergetycznej;
 - f) w przypadku likwidacji linii elektroenergetycznych SN oraz ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych związanych z ich przebiegiem, dopuszcza się wykorzystanie zwolnionych w ten sposób terenów zgodnie z przeznaczeniem wg ustaleń planu,
- 5) **zaopatrzenie w gaz ziemny:**
- a) głównym źródłem zaopatrzenia w gaz ziemny pozostaje istniejąca sieć gazowa,
 - b) projektowane gazociągi powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, poza pasem jezdni, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację w pasie jezdni, po uzgodnieniu z zarządcą drogi;
 - c) zaopatrzenie odbiorców na warunkach uzgodnionych z dysponentem sieci,
- 6) **zaopatrzenie w ciepło:**
- a) ogrzewanie wg indywidualnych rozwiązań;
 - b) należy stosować rozwiązania techniczne i media grzewcze nieuciążliwe dla środowiska – preferując nośniki energii nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia,
- 7) **systemy teletechniczne:**
- a) zachowuje się istniejące sieci i urządzeń teletechniczne,
 - b) zaopatrzenie potrzeb w zakresie telekomunikacji – w oparciu o istniejącą infrastrukturę teletechniczną,
- 8) **gospodarka odpadami** – ustala się odbiór odpadów komunalnych w systemie zorganizowanym, obowiązującym na obszarze gminy, z segregacją odpadów u źródła ich powstawania,
2. Odległości obiektów budowlanych, urządzeń, ogrodzeń oraz sposobów zagospodarowania terenu w strefach technicznych infrastruktury – według obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.
3. Dopuszcza się, dla wyznaczonych funkcji terenów, możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie uwzględnionych w rysunku planu oraz prowadzenia sieci poza ciągami dróg o ile jest to niezbędne dla prawidłowej obsługi ww. terenów i spełnia wymogi obowiązujących przepisów odrębnych.

Przepisy szczegółowe

§ 9

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN 1, MN 2** ustala się jako przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) zabudowę usługową wolnostojącą lub usługi wbudowane;
 - 2) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, niezbędne do obsługi obszaru;
 - 3) zieleni urządzoną towarzyszącą obiektom budowlanym.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dla projektowanych nowych podziałów obowiązuje wielkość działki budowlanej określona w ustaleniach ogólnych w §5;
 - 2) ustala się powierzchnię zabudowy działki maks. 30%;

- 3) przy zagospodarowaniu działek obowiązuje pozostawienie min. 60% powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) ustala się następujące parametry zabudowy:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji naziemnych budynków mieszkalnych dwie, druga kondygnacja w poddaszu użytkowym; budynków usługowych, gospodarczych i garażowych – jedna naziemna,
 - b) poziom zerowy budynku – maks. 0,8m powyżej poziomu terenu,
 - c) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci do 45°, z dopuszczeniem naczółków i lukarn;
- 5) parametry zabudowy określone w pkt. 4 dotyczą budynków nowych oraz istniejących – nadbudowywanych,
- 6) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy działki – według rysunku planu;
- 7) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne.

§ 10

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **RM 3** ustala się jako przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - 2) zabudowę usługową wolnostojącą lub usługi wbudowane;
 - 4) zieleń urządzoną towarzyszącą obiektom budowlanym;
 - 5) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, niezbędne do obsługi obszaru.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dla projektowanych nowych podziałów obowiązuje wielkość działki budowlanej określona w ustaleniach ogólnych w §5;
 - 2) ustala się powierzchnię zabudowy działki maks. 40%
 - 3) przy zagospodarowaniu działek obowiązuje pozostawienie min. 50% powierzchni biologicznie czynnej;
 - 4) ustala się następujące parametry zabudowy:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji naziemnych budynków mieszkalnych – dwie/ druga kondygnacja w poddaszu użytkowym; budynków usługowych, gospodarczych i inwentarskich – jedna naziemna,
 - b) poziom zerowy budynku – maks. 0,8 m powyżej poziomu terenu,
 - c) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci do 45°, z dopuszczeniem naczółków i lukarn;
 - 5) budynki gospodarcze i inwentarskie należy realizować na zapleczu budynków mieszkalnych;
 - 6) obornik należy składować na szczelnych płytach gnojowych, gnojowicę w szczelnych zbiornikach;
 - 7) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy – według rysunku planu;
 - 8) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne.

Przepisy końcowe

§ 11

Tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy. Na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

§ 12

Ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy w przypadku sprzedaży nieruchomości od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu:

- | | |
|--|-----|
| 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej | 10% |
| 2) dla terenów zabudowy zagrodowej | 10% |
| 3) dla terenów przewidzianych pod inwestycje celu publicznego,
infrastruktury technicznej | 1% |

§ 13

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kurów.

§ 14

Traci moc uchwała Nr XI/45/03 Rady Gminy w Kurowie z dnia 23 czerwca 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kurów–Centrum” – w zakresie ustaleń w granicach określonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 15

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