

Uchwała Nr VI/36/2011
Rady Gminy Werbkowice
z dnia 14 kwietnia 2011 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Werbkowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art.20 ust.1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DZ. U. z 2003r., Nr 80, poz.717 z późn. zm.)

- **Rada Gminy uchwala**, co następuje:

Dział I
Ustalenia ogólne
Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1

1. Po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Werbkowice” przyjętym uchwałą Nr XVI/118/2000 Rady Gminy Werbkowice z dnia 22 marca 2000 r. z późniejszymi zmianami uchwala się **zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Werbkowice**, zwaną dalej „planem”.

2. Plan obejmuje teren położony w jednostce osadniczej Gozdów w granicach działki nr ewid. 273 z przeznaczeniem pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich.

3. Plan stanowią:

- 1) ustalenia planu – będące treścią niniejszej uchwały;
- 2) rysunek planu w skali 1:1000 – stanowiący załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Ustalenia planu wyrażone są w formie:

- 1) ustaleń ogólnych - określających zakres stosunków normowanych niniejszym aktem, zawartych w Dziale I uchwały;
- 2) ustaleń szczegółowych - dotyczących przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu objętego planem, zawartych w Dziale II uchwały.

5. Rysunek planu określa przestrzenny zasięg obszarów funkcjonalnych wyodrębnionych liniami podziału uwidocznionymi graficznie oraz przestrzenny zasięg ograniczeń i uwarunkowań dla działalności inwestycyjnej, wynikającej z ustaleń planu.

6. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują ustalenia ogólne, ustalenia szczegółowe i rysunek planu.

§2

Integralną częścią niniejszej uchwały jest:

- 1) załącznik Nr 2 – zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Werbkowice;

- 2) załącznik Nr 3 – zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Werbkowice, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§3

1. Kiedy w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, przedstawiony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załączniki Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy prawne, aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć wyznaczony liniami rozgraniczającymi teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony ustaleniami planu;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną dla terenu linię, której nie może przekroczyć żaden element projektowanej zabudowy z wyłączeniem inwestycji z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 8) zabudowie zagrodowej – należy przez to rozumieć budynki i urządzenia, o których mowa w art.2 ust.1 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 9) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć zarówno sieci jak i urządzenia kubaturowe związane z uzbrojeniem terenu, których jednoznacznej lokalizacji nie określa się w planie;
- 10) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię działki, pokrytą roślinnością naturalną lub urządzoną.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§4

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenu objętego planem położonego w jednostce osadniczej Gozdów;
- 2) ustalenie warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu objętego planem;
- 3) określenie zasad kształtowania ładu przestrzennego.

2. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie użytkowania;
- 2) linie zabudowy nieprzekraczalne.

3. Oznaczenia graficzne na rysunkach planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter postulowany lub informacyjny.

Rozdział 2

Oznaczenia planu

§5

1. Teren wyznaczony w planie liniami rozgraniczającymi posiada określone przeznaczenie podstawowe, przedstawione graficznie na rysunku planu oraz oznaczone znakami literowymi, określającymi sposób użytkowania terenu:

RM - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodnictwem;

2. Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia terenu z uwzględnieniem powyższego symbolu literowego zawarte są w Dziale II niniejszej uchwały. Przyjęte oznaczenia są adekwatne z treścią rysunku planu.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§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 uchwale przeznaczeniem podstawowym (funkcją) terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi 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 przedstawionymi na rysunku planu urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) przy projektowaniu budynków i ich usytuowania na działce wraz z innymi elementami zagospodarowania terenu (obiekty małej architektury, zieleń) ustala się obowiązek uwzględnienia walorów ukształtowania i położenia terenu.

2. Ustala się następujące zasady sytuowania obiektów budowlanych:

- 1) ustala się odległości usytuowania nowych obiektów budowlanych od drogi publicznej (powiatowej) zgodnie z rysunkiem planu:
- 2) dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych przy drodze publicznej w odległości mniejszej niż określona na rysunku planu – za zgodą zarządcy drogi.
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§7

1. Teren objęty planem znajduje się poza zasięgiem obszarów i obiektów o wysokich wartościach przyrodniczych, objętych ochroną prawną.

2. Teren objęty planem leży w zasięgu projektowanej strefy ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 407 (Chełm – Zamość) w granicach której wprowadza się zakazy:

- 1) wznoszenia obiektów budowlanych i wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód;
- 2) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu;
- 3) utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych.

3. Teren objęty planem o funkcji zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem **RM** należy do grupy terenów chronionych przed hałasem zgodnie z przepisami ustawy *Prawo ochrony środowiska*.

Dopuszczalny poziom hałasu dla tych terenów wynosi:

- 1) w przypadku hałasu komunikacyjnego 60dB w porze dziennej i 50dB w porze nocnej;
- 2) w przypadku hałasu z pozostałych źródeł 55dB w porze dziennej i 45dB w porze nocnej.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§8

1. W granicach planu nie występują obiekty i tereny chronione na mocy przepisów o ochronie dóbr kultury.

2. W przypadku natrafienia podczas prowadzenia robót ziemnych na zabytki i obiekty archeologiczne należy wstrzymać prace, zabezpieczyć znalezisko i powiadomić o odkryciu wojewódzkiego konserwatora zabytków. Kontynuacja prac będzie możliwa pod nadzorem archeologicznym, po wcześniejszym wykonaniu archeologicznych badań ratowniczych, na które należy uzyskać pozwolenie konserwatorskie.

Rozdział 6

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

§9

Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny przestrzeni publicznej.

Rozdział 7

Zasady ochrony innych terenów i obiektów

§10

Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny górnicze, inne obiekty i tereny podlegające ochronie ani tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania gruntów i podziału nieruchomości

§11

Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

Rozdział 9

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów

§12

1. Wprowadza się zakaz budowy nowych obiektów o przeznaczeniu innym, niż przewidziane w planie.
2. Na terenach przeznaczonych w planie adaptuje się istniejącą zabudowę z przeznaczeniem pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

Dział II

Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu

§13

1. Ustala się teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym oznaczony na rysunku planu symbolem **RM**.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością odbudowy, nadbudowy, rozbudowy i przebudowy budynków;
 - 2) wprowadza się zakaz podziału na nowe działki budowlane;
 - 3) ustala się powierzchnię zabudowy działki maks. 40%;
 - 4) obowiązuje pozostawienie min. 50% powierzchni biologicznie czynnej;
 - 5) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) parametry budynku mieszkalnego:
 - a) wysokość budynku – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) dopuszczalny maksymalny poziom posadzki parteru - 1,2 m,
 - c) dopuszczalne rodzaje dachów - dachy dwuspadowe lub wielospadowe nachyleniu połaci do 45°,
 - d) dopuszcza się stosowanie lukarn, okien połaciowych, wykuszy oraz balkonów i logii,
 - e) wysokość zabudowy licząc od poziomu terenu do kalenicy – do 9,5 m;

2) parametry budynku gospodarczego, inwentarskiego i garażowego:

- a) wysokość budynku – maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
- b) dopuszczalne rodzaje dachów - dachy dwuspadowe i jednospadowe o nachyleniu połaci do 45°,
- d) wysokość zabudowy licząc od poziomu terenu do kalenicy – do 7,0 m;

3) parametry zabudowy określone w ust.4 pkt 1 i 2 dotyczą budynków nowych oraz istniejących – nadbudowywanych, rozbudowywanych i przebudowywanych.

5. Ustala się następujące zasady dotyczące obsługi terenu, o którym mowa w ust. 1 w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z wodociągu wiejskiego;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami dysponenta sieci;
- 3) odprowadzenie ścieków do bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe, docelowo do sieci sieci kanalizacyjnej zbiorczej; dopuszcza się lokalizację przydomowej oczyszczalni ścieków pod warunkiem wykonania badań gruntowo-wodnych, które będą rzutowały na ewentualne dopuszczenie oraz wybór rodzaju oczyszczalni;
- 4) składowanie odchodów zwierzęcych na szczelnych płytach gnojowych, odprowadzenie płynnych odchodów zwierzęcych do zbiorników dostosowanych do systemów technologicznych utrzymywania zwierząt;
- 5) gromadzenie odpadów w pojemnikach do gromadzenia odpadów, utylizacja zgodnie z gminnym i powiatowym programem gospodarki odpadami; obowiązek wstępnej segregacji odpadów w miejscu powstawania;
- 6) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody z indywidualnych systemów grzewczych, z preferencją dla paliw niskoemisyjnych;
- 7) pokrycie zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne z istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 8) gazyfikacja zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami; dopuszcza się eksploatację gazu płynnego konfekcjonowanego w zbiornikach;
- 9) odprowadzenie wód opadowych na nieutwardzony teren działki.

6. Ustala się zasady obsługi terenu, o którym mowa w ust.1, w zakresie komunikacji:

- 1) zjazd na działkę – istniejący z drogi publicznej (powiatowej nr 3416L);
- 2) potrzeby parkingowe należy realizować na terenie lokalizacji własnej.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące rozwoju systemów uzbrojenia inżynierskiego terenu

§14

1. Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów objętych planem w energię elektryczną:

- 1) utrzymuje się przebieg istniejącej linii elektroenergetycznej nN z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, modernizacji i konserwacji;

2) dla zapewnienia bezpieczeństwa w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej nN wyznacza się obszar wolny od zabudowy w pasie o szerokości 10,0 m wzdłuż linii (po 5,0 m od osi linii), z wyłączeniem lokalizacji urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.

2. Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenu, o którym mowa w §13ust.1 w infrastrukturę techniczną:

- 1) utrzymuje się przebieg istniejących urządzeń uzbrojenia terenu z możliwością ich konserwacji, rozbudowy i przebudowy;
- 2) dopuszcza się budowę nowych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z projektem realizacyjnym;
- 3) wprowadza się zakaz sadzenia drzew i roślinności o rozbudowanych systemach korzeniowych w miejscach przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

Dział III

Postanowienia końcowe

§15

Dla terenu objętego niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Werbkowice uchwalonego uchwałą Nr XXXII/ 280/ 2006 Rady Gminy Werbkowice z dnia 30 sierpnia 2006r. z późniejszymi zmianami – (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 30 listopada 2006 r. Nr 182, poz. 2897).

§16

Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości: 5 % wzrostu wartości (słownie: pięć procent).

§17

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

§18

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Werbkowice.

Przewodniczący
Rady Gminy
Tadeusz Wiater