Uchwała Nr XXIII/87/08
Rady Gminy Obsza
z dnia 20 października 2008 r.

w sprawie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Obsza

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 z późn. zmianami), art. 20 ust.1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz.717 z późn. zmianami), uchwały Rady Gminy Obsza w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy, Nr XXIX/151/05 z dnia 15 listopada 2005 r. i NR XIV/49/07 z dnia 28 grudnia 2007 r. - **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 Obsza przyjętego uchwałą Nr XXXI/137/2001 Rady Gminy Obsza z dnia 28 grudnia 2001 r.
   uchwala się: **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Obsza w obrębie działek nr ewid. 406, 407, 429/2, i 519, 428, 835, 836, 837**, **zwane dalej planem.**

1. Plan stanowią:
   1) ustalenia planu – będące treścią niniejszej uchwały;
   2) rysunek planu w skali 1:2 000 – stanowiący załącznik graficzny Nr 1 i Nr 2, do niniejszej uchwały,
2. Ustalenia planu wyrażone są w formie:
   1) ustaleń ogólnych - dotyczących całego obszaru objętego planem, zawartych w Dziale I, niniejszej uchwały;
   2) ustaleń szczegółowych - dotyczących przeznaczenia terenów, zawartych w Dziale II, niniejszej uchwały.
3. Rysunek planu określa przestrzenny zasięg obszarów funkcjonalnych wyodrębnionych liniami podziału uwidocznionymi graficznie oraz przestrzenny zasięg ograniczeń wynikających z ustaleń planu.
4. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują ustalenia ogólne, ustalenia szczegółowe i rysunek planu.
5. Integralną częścią niniejszej uchwały są:
   1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – załącznik Nr 3,
   2) program realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanej w planie, które należą do zadań własnych gminy, wraz z zasadami ich finansowania – zał. Nr 4,

§ 2

1. Ilekroć 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 oznaczony Nr 1 i 2 załącznik graficzny do niniejszej uchwały przedstawiony na mapie w skali 1:2000,
   3) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy prawne, aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały,
   4) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   5) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu,
   6) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu,
   7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie ograniczające teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu,
   8) działce budowlanej – należy przez to rozumieć przeznaczoną pod zabudowę część terenu, która jest lub będzie wydzielona geodezyjnie,
   9) usługach – należy przez to rozumieć wszelkie budynki lub budowle, które w całości lub części służą do prowadzenie działalności, której celem jest zaspakaja nie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowym i dóbr materialnych nie powodują uciążliwej emisji substancji i energii,
   10) intensywność zabudowy – stosunek sumy powierzchni ogólnej zabudowy do powierzchni terenu, na którym znajduje się zabudowa,
   11) powierzchni aktywnej przyrodniczo – należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu działki, pokrytą roślinnością naturalną lub urządzoną, stanowiącą powierzchnię ekologicznie czynną,
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 3

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest::
   1) ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla projektowanych funkcji,
   2) racjonalne wykorzystanie zasobów środowiska, ochrona interesu publicznego lokalnego i ponad lokalnego w zakresie:
      - stworzenie prawidłowego układu komunikacyjnego obszaru,
      - zabezpieczenie terenów pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunalnej,
   3) planistyczne uporządkowanie terenu i uzyskanie ładu przestrzennego,
2. Obowiązującymi ustaleniami planu, są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:
   1) granice obszaru objętego planem (opracowania),
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter postulowany lub informacyjny.

Rozdział 2
Oznaczenia planu.

§ 4

1. Poszczególnym terenom, oznaczonym w planie liniami rozgraniczającymi ustala się określone przeznaczenie podstawowe, oznaczenie graficzne na rysunku planu (oznaczenia literowe) określające sposób użytkowania terenu:

U,ZP – tereny zabudowy usługowej z zielenią parkową,
US1, US2 – terenów sportu i rekreacji,
RMa - tereny zabudowy zagrodowej (z elementami agroturystyki i turystyki),
KD-P(Z)… - tereny drogi powiatowej kl. techn. „Z" – zbiorczej,
KD-G(L)… - tereny dróg gminnych – lokalnych,
KDW - tereny drogi gminnej dojazdowej,

2. Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia poszczególnych terenów, oznaczonych symbolami literowymi, zawarte są w Dziale II, niniejszej uchwały,
3. Przyjęte oznaczenia są adekwatne z treścią rysunku planu.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5

Ustalenia ogólne planu dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

1. inwestowanie musi być zgodne z ustaloną funkcją oraz zasadami zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów,
2. w poszczególnych terenach dopuszcza się lokalizację, nie przedstawionych na rysunku planu obiektów i sieci podziemnej infrastruktury technicznej i komunalnej oraz obiektów gospodarki odpadami (nie związanych z podłożem), a służących bezpo – średniej obsłudze terenów,
3. wprowadza się zakaz grodzenia nieruchomości ogrodzeniami z elementów betonowych, - dopuszcza się ogrodzenia drewniane, murowane ażurowe lub z siatki o wysokości nie przekraczającej 1.50 m.,

4. działka nr ewid. 519, (CENTRUM WSI) – Nowe obiekty kubaturowe nie mogą być elementami przytłaczającymi obiekt zabytkowy, dysharmonizującymi w otoczeniu kościoła i należy je kształtować w sposób zapewniający zachowanie właściwej ekspozycji zabytku. Projekt inwestycji winien posiadać wysokie walory architektoniczne. Wysokość nowych obiektów należy ograniczyć do 2 kond. z możliwością wprowadzenia użytkowego poddasza. Zakaz stosowania stropodachów. Projekt inwestycji podlega uzgodnieniu z WKZ.

W przypadku natrafienia na innych obszarach na zabytki i obiekty archeologiczne, obowiązuje wstrzymanie robót, zabezpieczenie odkrycia i powiadomienie o znalezisku właściwego wojewódzkiego zabytków.

Rozdział 4
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6

1. wyznacza się tereny chronione przed hałasem (cały obszar zabudowy gospodarstwa agroturystycznego oraz sportu i rekreacji), na których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowanego przez drogi w porze dnia 60 AdB, w porze nocy 50 AdB, oraz pozostałe grupy źródeł hałasu 55 AdB w porze dnia i 45 Adb w porze nocy,

2. zakazuje się składowania odpadów komunalnych poza „indywidualnymi” miejscami do ich gromadzenia,
3. na terenach przeznaczonych pod realizację usług , należy wprowadzać, jako towarzyszącą, zieleń wysoką i niską „parkową”, nie należy dokonywać nasadzeń drzew „wyniosłych”,
4. ustala się obowiązek równoległej realizacji sieci wodociągowej oraz systemu zbiorczej kanalizacji sanitarnej.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7

W granicach obszarów opracowania występują, zabytki archeologiczne, wymagające planistycznej ochrony prawnej.

Działka nr ewid. 428, 835, 836, stanowisko nr 8, AZP 97-85/35 - Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym terenie winny zostać poprzedzone archeologicznymi badaniami wyprzedzającymi, prowadzonymi przez uprawnionego archeologa po uzyskaniu odrębnego pozwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Działka nr ewid. 407, stanowisko nr 9, AZP 97-85/36 - realizacja wszelkich ziemnych prac inwestycyjnych w obszarze stanowiska archeologicznego powinna odbywać się pod stałym nadzorem archeologicznym wykonywanym przez uprawnionego archeologa na podstawie odrębnego pozwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków. W przypadku natrafienia na innych obszarach na zabytki i obiekty archeologiczne, obowiązuje wstrzymanie robót, zabezpieczenie odkrycia i powiadomienie o znalezisku właściwego wojewódzkiego zabytków.

Rozdział 6

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8

Zasady kształtowania przestrzeni publicznej (CENTRUM WSI) omówiono w Rozdz.3, Gospodarstwo agroturystyczne nie jest obszarem przestrzeni publicznej, jednak ze względu na prowadzoną działalność w zakresie świadczenia obsługi wypoczywających:

1. Ustala się nakaz stosowania:
   1) ujednoliconych typów układu oświetlenia i latarń w obrębie dojść i dojazdów,
   2) ujednoliconych typów nawierzchni ciągów komunikacji pieszej i kołowej,
2. Wprowadza się obowiązek stosowania stonowanej kolorystyki budynków.

Rozdział 7

Inne obiekty i tereny podlegające ochronie

§ 9

Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, tereny zagrożone usuwaniem się mas ziemnych, ani inne obiekty i tereny podlegające ochronie.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania gruntów i podziału nieruchomości

§ 10

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

Rozdział 9
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów

§ 11

Tereny przeznaczone w planie, do czasu realizacji planowanej funkcji, powinny być użytkowane w sposób dotychczasowy.

DZIAŁ II
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 12

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu w skali 1:2000 symbolami, ustala się:

1. **U,ZP** - tereny zabudowy usługowej z zielenią parkową (CENTRUM WSI) w granicach działki nr ewid. 519, **w Obszy,** załącznik graficzny Nr 1,

Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) obiekty kubaturowe parterowe o wysokości do 9.0 m w kalenicy, połacie dachowe o nachyleniu symetrycznym 35-45 st. (patrz ustalenia zawarte w Rozdziale 3.)
b) nieprzekraczalne linie zabudowy – liczone od krawędzi jezdni:
od drogi KD-P(Z)1954L – 20.0 m,
od drogi KD-G(L)009562L, - 15.0 m,
c) zaopatrzenie w media:
- energetyka, gaz, telekomunikacja wg warunków zarządców sieci,
- zaopatrzenie w wodę – z sieci komunalnej,
- odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji zbiorczej komunalnej,
d) odprowadzenie wód opadowych z terenów parkingów – poprzez separator,
e) odpady stałe komunalne po wstępnej segregacji gromadzone w kontenerach, utylizacja zgodnie z gminnym programem gospodarki odpadami,
g) zagospodarowanie terenu łącznie z nasadzeniami zieleni towarzyszącej parkowej obiektów małej architektury,
h) obsługa komunikacyjna terenu – wjazd bezpośredni z drogi KD-G(L),

2. US1, US2 – tereny usług sportu i rekreacji, w granicach części działek nr ewid. 428, 835, 836, 837, **w Obszy,** załącznik graficzny Nr 1,

Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) realizacja boisk do gier zespołowych sportu szkolnego i ogólnodostępnego, (siatkówka, koszykówka, badminton), bieżni lekkoatletycznej, parkingu,
b) możliwa jest lokalizacja parterowego obiektu socjalno-sanitarno-magazynowego, zlokalizowanego powyżej granicy wody stuletniej (rzędna 216.5),
c) otoczenie boisk zagospodarować zielenią średnią i trawiastą,
d) obsługa komunikacyjna terenu – wjazd bezpośr. z drogi gminnej dojazdowej KDW,
e) w obrębie działek znajduje się stanowisko archeologiczne nr 8, AZR 97-85/35 (patrz ustalenia „Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej").

3. **RMa** - tereny zabudowy zagrodowej (z elementami agroturystyki i turystyki) w granicach działki nr ewid. 406, 407, 429/2, **w Obszy,** załącznik graficzny Nr 2,

Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. realizacja budynku stajni jako uzupełnienie zabudowy siedliskowej (na wyżej położonej części terenu) o wysokości do 7.50 m w kalenicy, połacie dachowe o nachyleniu 30 - 35 st.
2. południowa (niższa) część terenu, położona poniżej (rzędna 216.5), zagospodarowana jako tereny jeździeckie z potrzebnym oprzyrządowaniem,
3. zaopatrzenie w media: - energetyka, zaopatrzenie w wodę wg warunków zarządców sieci,
   - gromadzenie obornika na płycie gnojowej,
   - gromadzenie gnojówki w szczelnym zbiorniku bezodpływowym ,
   - zagospodarowanie gnojówki zgodnie z przepisami odrębnymi,
4. odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowe z rozsączaniem w obrębie działki,
5. wskaźnik terenów zielonych ustala się na poziomie min. 30% powierzchni działki,
6. obsługa komunikacyjna terenu, z drogi gminnej lokalnej,
7. dopuszczalny poziom hałasu – pora dnia 50 dB, pora nocy 40 dB.

DZIAŁ III
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 13

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty, przy zbyciu nieruchomości , z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:
- w wysokości 0% (zero procent) dla terenów stanowiących własności komunalne,
- w wysokości 5% (pięciu procent) dla terenów prywatnych,

§ 14

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, w części odnoszącej się do terenów objętych niniejszą uchwałą, traci moc uchwała Nr XXI/1072004 Rady Gminy Obsza z dnia 07 grudnia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Obsza,

§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Obsza.

§ 16

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego i obowiązuje po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.
Uchwała podlega także publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Padiasek

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XXIII/87/08
Rady Gminy Obsza
z dnia 20 października 2008 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Obsza, w obrębie działek nr ewid. 406, 407, 429/2, i 519, 428, 835, 836, 837, w Obszy.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zmianami) stwierdza się, że do projektu planu w okresie wyłożenia do publicznego wglądu uwag nie wniesiono.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr XXIII/87/08
Rady Gminy Obsza
z dnia 20 października 2008 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w zmianie miejscowego planiu zagospodarowania przestrzennego gminy Obsza, w obrębie działek nr ewid. 406, 407, 429/2, i 519, 428, 835, 836, 837, w Obszy, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zmianami) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy, które będą realizowane przez Gminę Obsza z własnych środków finansowych, środków pomocowych Unii Europejskiej, środków właścicieli nieruchomości, pożyczek i kredytów, funduszy ochrony środowiska oraz ze środków finansowych wynikających z ustawy Prawo Energetyczne.