Uchwała Nr XXIII/88/08
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.
- **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 zagospdarowania przestrzennego gminy Obsza w zakresie terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, w Woli Obszańskiej, Obszy, Zamchu, Olchowcu i Babicach, zwane dalej planem,**
2. Plan stanowią:
   1) ustalenia ogólne i szczegółowe zmian planu – będące treścią niniejszej uchwały;
   2) rysunki planu w skali 1:2 000 – stanowiące załączniki graficzne Nr 1 do Nr 5 do niniejszej uchwały,
3. Rysunki planu określają 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, oznaczony odpowiednikiem literowym z literą „a”;
5. Integralną częścią niniejszej uchwały są:
   1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – załącznik Nr 6,
   2) program realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanej w planie, które należą do zadań własnych gminy, wraz z zasadami ich finansowania – zał. Nr 7,

§ 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 załącznik graficzny do

niniejszej uchwały przedstawiony na mapie w skali 1:1000,

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 nieruchomość gruntową lub działkę gruntu,której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;

9) usługach – należy przez to rozumieć wszelkie budynki lub budowle, które w całości lub części służą do prowadzenie działalności, której celem jest zaspakajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych i nie powodują uciążliwej emisji substancji i energii;

10) uciążliwość – należy przez to rozumieć zjawisko lub stan utrudniający życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, takie jak: hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami;

11) intensywność zabudowy – stosunek sumy powierzchni ogólnej zabudowy do powierzchni terenu, na którym znajduje się zabudowa,

12) powierzchni aktywnej przyrodniczo – należy przez to rozumieć niezabudowaną i nie utwardzoną 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 są:
- zmiany planu polegające na wydłużeniu (powiększeniu) terenów zabudowy zagrodowej w celu utworzenia możliwości lokalizacji budynków gospodarczych i budowli rolniczych w zabudowie zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, aby sprostać wymaganiom współczesnego rolnictwa.

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

1) granice obszaru objętego planem (opracowania),

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarzania,

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 (tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych), KDW – droga wewnętrzna, oznaczenie graficzne na rysunku planu (oznaczenia literowe) określające sposób użytkowania terenu w miejscowościach:

- Wola Obszańska – **A6RM-a, A7RM-a, A8RM-a, A9RM-a, A10RM-a, A11RM-a, A12RM-a,** - zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1;
- Obsza – **B51MN-a, B12RM-a, B13RM-a,** - zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 2;
- Zamch – **C20RM-a, C21RM-a, C27RM-a,** - zgodnie z załącznikami graficznymi Nr 3;
- Olchowiec – **D10RM-a, D11RM-a, D12RM-a** - zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 4;
- Babice – **F2RM-a, F10RM-a, F29R, F11RM-a, F13RM-a, F15RM-a, F16RM-a, F17RM-a, F18RM-a, F19RM-a, 02KDW** - zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 5;

2. Przyjęte oznaczenia są adekwatne z treścią rysunku planu.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5

1. Ustalenia ogólne, określające sposób zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy obowiązują dla całego obszaru objętego opracowaniem.
2. Dopuszcza się inwestowanie jedynie zgodne z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem oraz zasadami zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów, oznaczonych na rysunkach planu odrębnymi symbolami i ograniczonych za pomocą linii rozgraniczających, przy zachowaniu wskaźnika zieleni ok. 50%.`
3. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej między linami rozgraniczającymi dróg, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
4. W poszczególnych terenach możliwa jest lokalizacja obiektów z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem tych terenów, na zasadach określonych w Rozdziale 2 - Ustalenia ogólne.
5. Tereny, dla których plan miejscowy przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy. Na terenach tych zakazuje się rozbudowy istniejących obiektów

sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 6

Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego obowiązujące na całym obszarze opracowania:

1. wyznacza się tereny chronione przed hałasem (cały obszar zabudowy zagrodowej), 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 lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych,
3. dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie obiektów o potencjalnej uciążliwości nie wykraczającej poza granice władania terenem przez inwestora,
4. wprowadza się nakaz zachowania istniejącej wartościowej zieleni, dopuszcza się wycinkę drzew wyłącznie w przypadkach szczególnych, związanych z pielęgnacją drzewostanu, w innych wypadkach nakazuje się odtworzenie zniszczonego drzewostanu,
5. należy chronić i utrzymywać dotychczasowe ukształtowanie terenu oraz charakterystycznych form geomorficznych.

6. W zakresie ochrony przyrody:
   1) w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 428 (Dolina Kopalna Biłgoraj - Lubaczów) wprowadza się zakazy:
      a) wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności,
         które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód,
      b) lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco
         oddziaływać na środowisko z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych.
   2) w obrębie strefy wewnętrznej ochrony pośredniej ujęcia wody dla wodociągu wiejskiego
      w Olchowcu - Dorbozach, w granicach wokół każdej studni wprowadza się zakazy:
      a) lokalizacji cmentarzy i grzebania zwierząt,
      b) lokalizacji magazynów i rurociągów produktów ropopochodnych i innych substancji
         chemicznych, stacji paliw, itp.,
      c) lokalizacji wysypisk i wylewisk odpadów, ferm chowu zwierząt oraz innych obiektów mających wpływ na czystość wody,
      d) wprowadzania do ziemi lub wód powierzchniowych ścieków, gnojówki i gnojowicy,
      e) rolniczego wykorzystania ścieków, gnojówki i gnojowicy,
      f) lokalizacji nowych ujęć wody,
      g) wykonywania robót melioracyjnych, odwodnień budowlanych, wykopów ziemnych i
         wydobywania kopalin,
      h) budowy dróg i budynków,
      i) urządzania pastwisk,
      j) stosowania chemicznych środków ochrony roślin i nawozów sztucznych,
      k) urządzania parkingów i mycia pojazdów mechanicznych.

3) W obrębie strefy zewnętrznej ochrony pośredniej ujęcia wody dla wodociągu wiejskiego w
Olchowcu - Dorbozach, wprowadza się zakazy:
a) wprowadzania ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
b) stosowanie środków ochrony roślin o wysokiej toksyczności,
c) lokalizacji wysypisk i wylewisk odpadów, ferm chowu zwierząt, itp.,
d) lokalizacji magazynów i rurociągów produktów ropopochodnych, innych substancji
chemicznych, stacji paliw, itp.,
e) składowania i przechowywania środków ochrony roślin,
f) budowy dróg bez kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem do oczyszczalni,
g) lokalizowania nowych ujęć.

Rozdział 5
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7

1. ochronie konserwatorskiej w m. Obsza podlega stanowisko nr 9, AZP 97-85/36 , oznaczone na rysunku planu.
2. wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym terenie winny zostać poprzedzone archeologicznymi badaniami wyprzedzającymi, prowadzonymi przez uprawnionego archeologa po uzyskaniu odrębnego pozwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Rozdział 6
Zasady kształtowania przestrzeni publicznych
§ 8

Na terenach objętych zmianami planu nie występują przestrzenie publiczne.

Rozdział 7
Inne obiekty i tereny podlegające ochronie

§ 9

Obszary objęte planem znajdują się na:
1. „Obszarze Górniczym „Łukowa" utworzonym koncesją Nr 2/2005 z dnia 30.03.2005 r. (część wsi Babice).
2. obszarze strefy ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody „Dobozy - Olchowiec". (część wsi Babice)
3. Obszarze Wysokiej Ochrony GZWP Nr 428 Kopalna Dolina Biłgoraj - Lubaczów ,

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 jako tereny rolnicze.

DZIAŁ II
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział I.
Przeznaczenie terenów, parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 12

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

1. **A – Wola Obszańska** – dla terenów oznacz. symbolami **A6RM-a do A12RM-a**, ustala się

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej,
2) przeznaczenie dopuszczalne: tereny zabudowy jednorodzinnej i usługowej,
3) adaptacja istniejącego zagospodarowania i zabudowy z możliwością modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów,
4) nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu,
5) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

2. **B – Obsza** – dla terenów oznacz. symbolami **B12 RM-a, B13 RM-a, B51MN-a,** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej,
2) przeznaczenie dopuszczalne: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
3) adaptacja istniejącego zagospodarowania i zabudowy z możliwością modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów,
4) nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu,
5) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

3. **C – Zamch** – dla terenów oznacz. symbolami **C20RM-a, C21RM-a, C27RM-a**, ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej,
2) przeznaczenie dopuszczalne: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
3) adaptacja istniejącego zagospodarowania i zabudowy z możliwością modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów,
4) nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu,
5) wskazane jest sytuowanie budynków bez podpiwniczenia,
6) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

4. **D – Olchowiec** – dla terenów oznacz. symbolami **D10RM-a, D11RM-a, D12RM-a,** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej
2) przeznaczenie dopuszczalne: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługo
- wej,

3) adaptacja istniejącego zagospodarowania i zabudowy z możliwością modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów,
4) nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu,
5) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

5. **F – Babice** – dla terenów oznaczonych symbolami **F2RM-a, F10RM-a, F11RM-a, F13RM-a,**

F15RM-a, F16RM-a, F17RM-a, F18RM-a, F19RM-a, ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej,
2) przeznaczenie dopuszczalne: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługo
- wej,
3) adaptacja istniejącego zagospodarowania i zabudowy z możliwością modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów,
4) nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu,
5) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

. **– Babice** - dla terenu oznaczonego symbolem **02 KDW** – tereny drogi dojazdowej do od -
wiertu gazu EG(Łukowa 5), w granicach działki nr ewid. 1035,
Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
- realizacja drogi dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających – 5.0 m, z możli-
wością utwardzenia pasa jezdnego o szer. 3.50 m,
Ze względu na położenie w dolinie rz. Lubieni pełniącej funkcję lokalnego korytarza ekologicznego – projekt budowlany wymaga uzgodnienia z Wojewodą Lubelskim.

DZIAŁ III
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 13

Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości: 5 % wzrostu wartości (słownie: pięć procent) - za wyjątkiem nieodpłatnego przekazania nieruchomości na rzecz osób bliskich, gdzie ustala się zerową (0%) stawkę procentową.

§ 14

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, traci moc uchwała Nr XXI/107/04 Rady Gminy Obsza z dnia 7 grudnia 2004 r. . w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Obsza, w części odnoszącej się do terenów objętych niniejszą uchwałą.

§ 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 7
do uchwały Nr XXIII/88/08
Rady Gminy Obsza
z dnia 20 października 2008 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zago- spodarowania przestrzennego gminy Obsza, w zakresie terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, w Woli Obszańskiej, Obszy,
Zamchu, Olchowcu i Babicach,

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 8
do uchwały Nr XXIII/88/08
Rady Gminy Obsza
z dnia 20 października 2008 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Obsza, w zakresie terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, w Woli Obszańskiej, Obszy, Zamchu, Olchowcu i Babicach, 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