Uchwała Nr VII/51/03
RADY GMINY SPICZYN
z dnia 8 września 2003 r.

w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), art. 26 i art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717), uchwały Nr XXVI/175/2002 Rady Gminy Spiczyn z dnia 24 września 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn, Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn zatwierdzonego uchwałą Nr XVII/111/01 Rady Gminy Spiczyn z dnia 18 stycznia 2001 r.(Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 16 poz. 271), w granicach administracyjnych gminy.
2. Plan powstały w wyniku przyjęcia niniejszej uchwały stanowią:
   1) ustalenia planu - będące treścią niniejszej uchwały,
   2) rysunek planu gminy w skali 1 : 10.000 - będący załącznikami nr 1-5 do uchwały.

§ 2

1. Zmienia się przeznaczenie i zasady zagospodarowania obszarów we wsi:
   1) Zawieprzyce w jednostce funkcjonalno-przestrzennej 5.14 zgodnie z załącznikiem nr 1;
   2) Spiczyn w jednostce funkcjonalno-przestrzennej 7.10, 7.13 zgodnie z załącznikiem nr 2;
   3) Stawek w jednostce funkcjonalno-przestrzennej 7.7 zgodnie z załącznikiem nr 2;
   4) Charlęż w jednostce funkcjonalno-przestrzennej 2.22 zgodnie z załącznikiem nr 2;
   5) Stoczek w jednostce funkcjonalno-przestrzennej 6.16 zgodnie z załącznikiem nr 3;
   6) Ludwików w jednostce funkcjonalno-przestrzennej 7.10 zgodnie z załącznikiem nr 3;
   7) Kijany w jednostce funkcjonalno-przestrzennej 7.13 zgodnie z załącznikiem nr 3;
   8) Jawidz w jednostce funkcjonalno-przestrzennej 2.11 zgodnie z załącznikiem nr 4;

9) Jawidz w jednostce funkcjonalno-przestrzennej 2.13 zgodnie z załącznikiem nr 5;
10) Jawidz w jednostce funkcjonalno-przestrzennej 2.21 zgodnie z załącznikiem nr 5;

poprzez wprowadzenie terenu **MR** o funkcji **mieszkalnictwo rolnicze**.

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 wprowadza się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
   1) dopuszcza się podział na nowowydzielane działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 2000m^2 w granicach terenu MR,
   2) minimalną szerokość nowowydzielanej działki ustala się na 25 metrów z wyłączeniem podziałów dla terenów istniejącej zabudowy,
   3) dopuszcza się zabudowanie obiektami mieszkalnymi i gospodarczymi łącznie do 20% powierzchni działki,
   4) ustala się następujące wymogi wobec zabudowy mieszkalnej rolniczej:
      a) wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych, z których drugą stanowi poddasze użytkowe,
      b) posadowienie parteru do 1,0 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku,
      c) wysokość kalenicy do 9 metrów,
      d) dach o symetrycznych połaciach, nachylonych pod kątem 30-45°, z dopuszczeniem naczółków, lukarn itp.,
      e) dopuszcza się budowę dachów mansardowych bez ograniczeń dla kąta nachylenia połaci,
      f) dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych w granicy działki lub 1,5 m od niej przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy lub trudnych uwarunkowaniach wynikających z rozwiązań przestrzennych,
   5) dopuszcza się realizację na terenach MR, w granicach obrysu jednostki funkcjonalnej określonej rysunkiem planu, zabudowy mieszkaniowej niskiej (według warunków jak dla terenów MN) oraz usług komercyjnych (według warunków jak dla terenów UC), z warunkiem, że zwarty obszar terenów zabudowy jednorodzinnej lub usługowej nie może przekraczać 5.000m^2 na gruntach I-III klasy bonitacyjnej oraz 1 ha dla gruntów IV klasy bonitacyjnej,
   6) dopuszcza się lokalizowanie sezonowych punktów skupu owoców,
   7) wprowadza się obowiązek przekształcania charakteru bryły budynku oraz nasadzenia zieleni, podnoszących walory estetyczne, w trakcie modernizacji i zmiany funkcji obiektów,
   8) wyklucza się realizację budynków w odległości mniejszej niż 30 metrów od ściany lasu.

§ 3

1. Zmienia się przeznaczenie i zasady zagospodarowania obszarów we wsi: Radzic Nowy w jednostce funkcjonalno-przestrzennej 5.3 i 5.9 zgodnie z załącznikiem nr 1;

poprzez wprowadzenie terenu **MR, ML** o funkcji **mieszkalnictwo rolnicze wraz z mieszkalnictwem letniskowym**.

2. Na terenach wymienionych w ust.1 wprowadza się zasady zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych funkcji, które określone

zostały zapisem ustaleń niniejszej uchwały dla danego rodzaju zagospodarowania, określonego pod symbolem MR (§ 2 ust. 2) lub ML o następujących ustaleniach:

1) dopuszcza się podział na nowowydzielane działki letniskowe o powierzchni nie mniejszej
niż 1000m^2 w granicach terenu ML, o szerokości minimalnej 20m,
2) wprowadza się obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu działki zadrzewienia przynajmniej 30% powierzchni,
3) niezbędne jest zapewnienie co najmniej 2 miejsc w garażu lub miejsc do parkowania na każdej działce,
4) dopuszcza się lokalizowanie parterowych budynków gospodarczych, związanych z kubatura budynku letniskowego i obsługą funkcji terenu, o powierzchni do 20m^2,
5) dopuszcza się zabudowanie do 10% powierzchni działki,
6) zakazuje się lokalizowania budynków o charakterze tymczasowym, z wyjątkiem budynków związanych z procesem budowlanym,
7) ustala się następujące wymogi wobec zabudowy letniskowej:
   a) wysokość do 2 kondygnacji, z których drugą stanowi poddasze użytkowe,
   b) posadowienie parteru do 0,6 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku,
   c) wysokość kalenicy do 7 metrów,
   d) dach o połaciach symetrycznych, nachylonych pod kątem 30-45°, z dopuszczeniem naczółków, lukarn itp.,
   e) pokrycie dachu materiałami posiadającymi atest.
8) wyklucza się realizację budynków w odległości mniejszej niż 30 metrów od ściany lasu.
9) wprowadza się obowiązek dostosowania kształtu dachu i koloru elewacji budynków gospodarczych do zabudowy letniskowej,

§ 4

1. Zmienia się przeznaczenie i zasady zagospodarowania obszaru we wsi: Kijany dla działki o numerze ewidencyjnym 111/4 zlokalizowanej w jednostce funkcjonalno-przestrzennej 6.16 zgodnie z załącznikiem nr 3,

poprzez wprowadzenie terenu **MN,UT** o funkcji **mieszkalnictwo niskie wraz z usługami turystycznymi**.

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 wprowadza się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
   1) dopuszcza się nowe podziały na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1000m^2 w granicach terenu MN;

2) minimalną szerokość nowowydzielanej działki ustala się na 18 metrów,
3) dopuszcza się realizowanie wolnostojącej parterowej zabudowy gospodarczej;
4) dopuszcza się zabudowanie łącznie do 15% powierzchni działki;

5) wprowadza się obowiązek zapewnienia możliwości zlokalizowania co najmniej 1 garażu lub miejsca do parkowania na każdej działce;
6) ustala się następujące wymogi wobec zabudowy mieszkaniowej:
   a) wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych, z których drugą stanowi poddasze użytkowe,
   b) posadowienie parteru do 1,0 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku,
   c) wysokość kalenicy do 9 metrów,
   d) dach o symetrycznych połaciach, nachylonych pod kątem 30-45°, z dopuszczeniem naczółków, lukarn itp.,
   e) dopuszcza się budowę dachów mansardowych bez ograniczeń dla kąta nachylenia połaci,
7) dopuszcza się realizację usług turystycznych z przeznaczeniem na obiekty obsługi wypoczynku i turystyki - zespoły kempingowe i zabudowę pensjonatową wraz z parkingami o liczbie miejsc odpowiadających co najmniej liczbie pokoi w obiektach noclegowych i miejsc na kempingach,
8) dopuszcza się budynki pensjonatowe o powierzchni użytkowej 300-400 m^2, w oparciu o wymogi jak dla zabudowy mieszkaniowej § 5 ust.2, pkt 6 przy minimalnej powierzchni działki 2500 m^2,
9) dopuszcza się urządzanie terenów sportowo-rekreacyjnych, w szczególności:
   – boisk do gier;
   – obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
   – terenu do leżakowania,
   – urządzeń infrastruktury technicznej,
   – różnych form zieleni wysokiej i średniej o charakterze izolacyjnym i ozdobnym,
10) wyklucza się realizację budynków w odległości mniejszej niż 30 metrów od ściany lasu,
11) dojazd zabezpieczono z drogi wydzielonej geodezyjnie na działce 111/5.

§ 5

1. Zmienia się przeznaczenie i zasady zagospodarowania obszaru we wsi: **Wólka Nowa** w jednostce funkcjonalno-przestrzennej 5.10 zgodnie z załącznikiem nr 1;

poprzez wprowadzenie terenu **UP, MP** o funkcji **usługi publiczne wraz z zabudową pensjonatową.**

2. **Na terenach wymienionych w ust. 1 wprowadza się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:**
   1) dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych związanych z następującymi funkcjami:
      a) rekreacyjno-szkoleniową (kaplica, sale konferencyjne i dydaktyczno-szkoleniowe),
      b) działalności artystycznej (dom pracy twórczej),
      c) działalności rehabilitacyjno-sportowej i wypoczynkowej (ośrodek rehabilitacji wyposażony w gabinety, basen, salę gimnastyczną i bilardową, kawiarnię itp.),
      d) zaplecza administracyjno-hotelowe z zabudową pensjonatową i gospodarczą.
   2) projektowany zespół winien być realizowany z oparciu o jednorodną koncepcję funkcjonalno-przestrzenną i architektoniczną.
   3) wskazane zachowanie odpowiednich proporcji dla obiektów kubaturowych do wysokości dwóch kondygnacji naziemnych, z ekspozycją obiektów kultu religijnego (kaplica).
   4) wyklucza się realizację budynków w odległości mniejszej niż 30 metrów od ściany lasu.
   5) nakazuje się osłonięcie budynków zielenią ozdobną
   6) zespół winien być wyposażony w pełną infrastrukturę techniczną w szczególności system lokalnej kanalizacji sanitarnej oraz z wykorzystaniem niskoemisyjnych źródeł ciepła.
   7) dojazd zabezpieczono z drogi powiatowej.

§ 6

1. Zmienia się przeznaczenie i zasady zagospodarowania obszaru we wsi: **Stawek** w jednostce funkcjonalno-przestrzennej 7.10 zgodnie z załącznikiem nr 2;

poprzez wprowadzenie terenu **P** o funkcji **przemysłu, skład i baz.**

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 wprowadza się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
   1) dopuszcza się
      a) zakłady przemysłowe, zakłady przetwórstwa rolno-spożywczego,
      b) bazy i zaplecza techniczne budownictwa oraz składy, magazyny i hurtownie dla obsługi jednostek produkcyjnych i handlowych,
      c) urządzenia produkcji rolnej i hodowlanej, w tym urządzenia obsługi rolnictwa,
      d) inne bazy i zaplecza, obiekty rzemiosła produkcyjnego,
   2) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia zieleni wysokiej i średniej o charakterze izolacyjnym na terenach P lub na terenach sąsiadujących,
   3) zakazuje się lokalizowania obiektów mieszczących w sobie funkcje mieszkaniową,

4) dopuszcza się modernizowanie i inne przekształcenia istniejącego zagospodarowania pod warunkiem wdrażania w ramach tych przekształceń technologii zmniejszających uciążliwość dla środowiska i zdrowia ludzi oraz poprawy architektonicznego wyglądu obiektów,
5) nakazuje się uwzględnienie w zagospodarowaniu miejsc parkingowych w ilości w pełni zaspokajającej potrzeby funkcji przemysłowej,
6) dopuszcza się nadto:
   a) lokalizację urządzeń komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej,
   b) lokalizację urządzeń ograniczających skażenie środowiska,
   c) lokalizację zapleczy administracyjno-technicznych lub socjalnych dla przedsiębiorstw, usług komercyjnych, szkół przyzakładowych i ośrodków doskonalenia zawodowego,
   d) tereny zieleni,
7) obiekty lub urządzenia, o których mowa w pkt. 6 można lokalizować pod warunkiem, że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,

§ 7

1. Zmienia się przeznaczenie i zasady zagospodarowania obszaru we wsi:
   1) **Wólka Nowa** w jednostce funkcjonalno-przestrzennej 5.12 zgodnie z załącznikiem nr 1;
   2) **Jawidz** w jednostce funkcjonalno-przestrzennej 2.18 zgodnie z załącznikiem nr 5

poprzez wprowadzenie terenu **PE** o funkcji **terenów eksploatacji surowców mineralnych.**

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 wprowadza się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
   1) dopuszcza się przemysłową eksploatację surowców mineralnych w wyznaczonych strefach oraz terenach określonych liniami rozgraniczającymi i symbolem PE;
   2) dopuszcza się eksploatację surowców mineralnych pod warunkiem:
      a) uzyskania decyzji o zatwierdzeniu dokumentacji geologicznej złoża kopaliny wraz z uprawnieniem wnioskodawcy do wykorzystania tej dokumentacji,
      b) opracowania założeń projektu zagospodarowania dla złoża o powierzchni powyżej 2 ha i wydobyciu rocznym 20 tys. m^3,
      c) uzyskania koncesji na eksploatację kopaliny od Wojewody Lubelskiego - Wydział Środowiska i Rolnictwa Lubelskiego Urzędu Wojewódzkiego w Lublinie lub Starosty Powiatu w Łęcznej,
   3) obowiązuje leśny lub rolny kierunek rekultywacji terenów, prowadzonej sukcesywnie na obszarach poeksploatacyjnych;
   4) dopuszcza się realizację zbiorników wodnych jako kierunek rekultywacji terenów poeksploatacyjnych;
   5) obowiązuje zakaz tworzenia stałych zwałowisk nadpoziomowych naruszających walory krajobrazowe terenu;

6) skarpy kopalni kształtować w ramach rekultywacji pod kątem 18° umożliwiającym mechaniczną uprawę gruntów leśnych;
7) zachować 30 m granicę eksploatacji od istniejących użytków leśnych;
8) obowiązuje zakaz składowania odpadów komunalnych i toksycznych oraz odprowadzania do gruntu zanieczyszczeń.

§8

1. Zmienia się przeznaczenie i zasady zagospodarowania obszaru we wsi: **Spiczyn** w jednostce funkcjonalno-przestrzennej 7.13 zgodnie z załącznikiem nr 2;

poprzez wprowadzenie terenu **NO** o funkcji **oczyszczalni ścieków.**

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 wprowadza się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania poprzez budowę i modernizację urządzeń oczyszczania ścieków jedynie pod warunkiem zachowania przez nie dopuszczalnych wartości wskaźników zanieczyszczeń określonych Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 29 listopada 2002 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. Nr 212 poz. 1799),

§9

1. Dla terenów o funkcji **MR** zlokalizowanych w:
   a) **Charlężu** w jednostce funkcjonalno-przestrzennej 2.22 zgodnie z załącznikiem nr 2,
   b) **Jawidzu** w jednostce funkcjonalno-przestrzennej 2.21 zgodnie z załącznikiem nr 5,
   c) **Spiczynie** w jednostce funkcjonalno-przestrzennej 7.13 zgodnie z załącznikiem nr 2, oraz dla funkcji terenu **P w Stawku** w jednostce funkcjonalno-przestrzennej 7.10 zgodnie z załącznikiem nr 2, dojazd zabezpieczono z dróg wewnętrznych **KD** o ustaleniach:
   1) parametry techniczne:
      a) szerokość jezdni- 3,0 -5,0 metrów z mijankami na terenie zabudowy,
      b) szerokość w liniach rozgraniczających 6-8 metrów,
      c) dostępność nieograniczona,
   2) ustala się minimalne odległości budynków przeznaczonych na pobyt ludzi od krawędzi jezdni dróg dla domów mieszkalnych i obiektów usługowych 1- i 2-kondygnacyjnych - 6 metrów,
   3) ustala się minimalne odległości od krawędzi jezdni dróg gminnych obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi 6 metrów,
   4) w terenach zwartej zabudowy, gdzie wykształcona została linia zabudowy, dopuszcza się lokalizowanie budynków w odległości od krawędzi jezdni wyznaczonej przez tę linię,

5) ogrodzenie działki sytuować w odległościach od strony jezdni nie mniejszych niż wynikających z szerokości linii rozgraniczających; szerokość linii rozgraniczających dróg w strefach istniejącej zabudowy zwartej zachować w układzie tradycyjnego ciągu zabudowy po wyrażeniu zgody zarządcy drogi.

§ 10

1. Dla terenów **RLU - tereny urządzeń obsługi leśnictwa** - na obszarze całej gminy wprowadza się następujące ustalenia:
   1) dopuszcza się w obszarach leśnych lokalizację obiektów budowlanych związanych z gospodarką leśną,
   2) adaptuje się istniejące budynki nie związane z gospodarką leśną, z możliwością ich modernizacji i rozbudowy.

§ 11

Utrzymuje się ustalenia obowiązującego planu zatwierdzonego Uchwałą Nr XVII/111/01 Rady Gminy Spiczyn z dnia 18 stycznia 2001 r., zawarte w § 4, 5, 6, 7, 8 i 9 oraz dodaje się w § 2 ust. 6, w brzmieniu następującym: dla mieszkalnictwa niskiego, rolniczego oraz terenów usług dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych w granicy działki lub 1,5 m od niej przy uzupełnieniu istniejącej zabudowy lub trudnych uwarunkowań wynikających z rozwiązań przestrzennych i utrzymaniem ustaleń § 3 obowiązującego planu dla funkcji terenu zabudowy niskiej MN i usług komercyjnych UC.

§ 12

Opłata planistyczna

Ustala się stawki procentowe opłaty na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszych zmian planu, w wysokości:

1) 30% wzrostu wartości - dla terenów usług, przemysłu i eksploatacji surowców mineralnych,
2) 20% wzrostu wartości - dla terenów mieszkalnictwa rolniczego, niskiego, letniskowego i pensjonatowego, za wyjątkiem zbycia nieodpłatnego nieruchomości na rzecz osób bliskich, gdzie ustala się opłatę na poziomie 0% stawki procentowej.
3) 0% wzrostu wartości - dla terenów obsługi komunikacji;

§ 13

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§ 14

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 15

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.-