UCHWAŁA NR 112
RADY GMINY SPICZYN

z dnia 11 września 2012 r.

w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647), 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. zm.) oraz uchwały Nr 67 Rady Gminy Spiczynz dnia 10 listopada 2011 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn, Rada Gminy uchwala, co następuje:

Rozdział I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Po stwierdzeniu, iż zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn, nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn", zatwierdzonego uchwałą Nr XVII/109/01 Rady Gminy Spiczyn z dnia 18 stycznia 2001 r. z późniejszymi zmianami - uchwala się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn.

§ 2. 1. Zmienia się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn, zatwierdzony uchwałą Nr XVII/111/01 Rady Gminy Spiczyn z dnia 18 stycznia 2001 r., z późn. zm. na obszarach wymienionych w niniejszej uchwale, oznaczonych na załącznikach graficznych do niniejszej uchwały.

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o planie, należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn, zatwierdzony uchwałą Nr XVII/111/01 Rady Gminy Spiczyn z dnia 18 stycznia 2001 r. z późn. zm.

3. Zmiany planu stanowią:

1) ustalenia zmian planu będące treścią niniejszej uchwały,

2) rysunki zmian planu w skali 1:1000 dla terenów, wskazanych na załącznikach do uchwały od nr 1 do nr 3,

3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały,

4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 5 do uchwały.

§ 3. Zmiany planu obejmują obszary na terenie gminy Spiczyn w granicach oznaczonych na załącznikach graficznych w skali 1:1000.

§ 4. Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmian planu jest:

1) ustalenie przeznaczenia terenów,

2) ochrona lokalnych interesów publicznych poprzez unormowanie i podporządkowanie działań inwestycyjnych wymogom zachowania ładu przestrzennego,

3) określenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania poszczególnych terenów, tak aby umożliwić kształtowanie ładu przestrzennego w sposób zapewniający ochronę środowiska i zdrowia ludzi oraz wartości kulturowych gminy.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń zmian planu są:

1) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem U;

2) zasady zagospodarowania terenów o których mowa w pkt. 1;

3) zasady obsługi komunikacyjnej;

4) zasady zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach zmian planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice zmian planu,

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,

3) nieprzekraczalne linie zabudowy,

4) oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

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

§ 6. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) rysunku zmian planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, przedstawiony na mapach zasadniczych w skali 1:1000 stanowiących załączniki do niniejszej uchwały;

2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

3) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym w miejscowym planie przeznaczeniu podstawowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;

4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie;

5) przeznaczeniu uzupełniające – przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego w sposób określony w ustaleniach planu;

6) adaptacji– należy przez to rozumieć przystosowanie, dostosowanie, dopasowanie istniejącego zagospodarowania do funkcji z zakresu podstawowego lub dopuszczalnego;

7) rozbudowie – należy przez to rozumieć roboty budowlane prowadzące do powiększenia kubatury lub powierzchni zabudowy istniejących obiektów;

8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania, linia zabudowy nie dotyczy m.in: schodów, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami;

9) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię nieutwardzoną, pokrytą roślinnością;

10) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy obiektów kubaturowych do całkowitej powierzchni działki;

11) wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy– należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych, mierzonych w obrysie zewnętrznym, wszystkich obiektów zlokalizowanych na danym terenie, do powierzchni terenu, którego wartość nie może być przekroczona;

12) kondygnacji nadziemnej - należy przez to rozumieć kondygnację, której górna powierzchnia stropu lub warstwy wyrównawczej podłogi na gruncie znajduje się w poziomie lub powyżej poziomu projektowanego lub urządzonego terenu, a także każdą sytuowaną nad nią kondygnację;

13) zabudowie usługowej - należy przez to rozumieć zabudowę na potrzeby usług komercyjnych, publicznych lub rzemiosła, związanych z obsługą zespołu zabudowy oraz usług uzupełniających inne funkcje, pod warunkiem konieczności zachowania standardów jakości środowiska;

14) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą spełniającą warunki zachowania standardów jakości środowiska do poziomu zgodnego z normami;

15) uciążliwości - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie ludzi albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza: hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza i zanieczyszczenie powierzchni ziemi oraz wód;

16) urządzeniu reklamowym - należy przez to rozumieć nośnik informacji i promocji wizualnej w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami.

17) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zwartą, zróżnicowaną gatunkowo zieleń wysoką i niską mającą na celu izolowanie optyczne i łagodzenie negatywnego oddziaływania określonej funkcji lub działalności na otoczenie.

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział II
USTALENIA OGÓLNE

§ 7. Przepisy ogólne

1. Ustalenia ogólne, określające sposób zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy obowiązują dla wszystkich terenów objętych opracowaniem.

2. Dopuszcza się inwestowanie jedynie zgodne z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem oraz zasadami zabudowy i zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunkach zmian planu odrębnymi symbolami i ograniczonymi za pomocą linii rozgraniczających.

3. W poszczególnych terenach możliwa jest lokalizacja obiektów z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem tego terenu.

4. Teren, dla którego w planie przewidziano przeznaczenie inne od dotychczasowego, może być do czasu zagospodarowania zgodnie z niniejszą uchwałą użytkowany w sposób dotychczasowy.

5. Wszelkie zakazy i ograniczenia wynikające z zagospodarowania terenu nie dotyczą inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Plan nie określa:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) granic terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,

gdyż takie tereny nie występują w obszarach opracowania.

§ 8. Zasady realizacji

1. Realizacja ustaleń niniejszej uchwały winna odbywać się zgodnie z aktualnie obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innymi aktami prawnymi i przepisami związanymi z procesami inwestycyjnymi przy pełnej ochronie środowiska naturalnego i kulturowego.

2. Realizacja planu winna respektować prawo własności oraz prawo władania terenem, w stosunku do którego plan wprowadza zmiany użytkowania.

3. Realizacja inwestycji winna odbywać się w granicach terenu wyznaczonego planem pod określony rodzaj użytkowania.

4. Ewentualna przebudowa urządzeń i sieci infrastruktury technicznej kolidujących z planowanym zagospodarowaniem odbywać się będzie kosztem i staraniem inwestora projektowanej zabudowy.

5. Dopuszcza się bez konieczności zmiany planu, zmiany przebiegu istniejących urządzeń liniowych infrastruktury technicznej, wynikające z uzasadnionych rozwiązań projektowych oraz rozbudowę lokalnych systemów uzbrojenia terenów – sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, telekomunikacyjnej oraz elektroenergetycznej, łącznie ze stacjami transformatorowymi.

§ 9. Zasady podziału nieruchomości

1. Obszary objęte granicami zmian planu nie wymagają przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Na obszarach tych zachowuje się istniejące podziały prawne nieruchomości wyodrębnionych na rysunkach zmian planu.

§ 10. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1. Zaopatrzenie w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie terenów zabudowy w wodę z grupowego systemu wodociągowego w tym również do celów przeciwpożarowych;

2) należy zapewnić możliwość konserwacji, remontów i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz rozbudowy sieci w oparciu o systemy istniejące;

2. Odprowadzania i oczyszczania ścieków:

1) należy zapewnić odprowadzanie ścieków w sposób nie powodujący zagrożenia dla jakości wód podziemnych;

2) obowiązuje podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej w terenach objętych zbiorczym systemem kanalizacji sanitarnej;

3) w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków lub do zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem wywozu do oczyszczalni ścieków, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych.

3. Elektroenergetyka:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się poprzez system sieci średniego napięcia 15 kV w wykonaniu napowietrznym i kablowym;

2) dopuszcza się remonty i przebudowę istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych w tym przebudowę linii napowietrznych na kablowe oraz zmianę przebiegu linii elektroenergetycznych;

3) przyłączenie do sieci elektroenergetycznej planowanych obiektów lub zwiększenie mocy elektrycznej do istniejących nastąpi zgodnie z ustawą Prawo energetyczne, gdy spełnione będą warunki techniczne i ekonomiczne przyłączenia i dostarczania energii elektrycznej, na podstawie stosownej umowy z zarządcą sieci i po zrealizowaniu określonych przez niego warunków przyłączania;

4) w przypadku wzrostu obciążenia dopuszcza się na terenach zurbanizowanych budowę linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych 15/04 kV dla zasilania obecnych i przyszłych odbiorców energii elektrycznej; ewentualne wnętrzowe stacje transformatorowe należny realizować na terenach wywłaszczonych z dogodnym dojazdem dla ciężkiego sprzętu;

5) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych w odległości 1,5 metra od granicy sąsiedniej działki;

6) ewentualna przebudowa linii elektroenergetycznych kolidujących z planem zagospodarowania oraz wykonanie obostrzeń w miejscach skrzyżowań lub zbliżeń projektowanych obiektów (w zależności od rodzaju obiektu) z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi odbywać się będzie kosztem i staraniem Inwestora projektowanej zabudowy na podstawie warunków przebudowy kolidujących urządzeń elektroenergetycznych i stosowanej umowy cywilno -prawnej;

7) na terenach planowanej zabudowy dla linii kablowych nN oraz złączy kablowych nN ustala się pas techniczny o szerokości min. 1,0 m;

8) w pasach technicznych nie wolno sadzić drzew, budować obiektów oraz składować materiałów, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

9) wykorzystanie terenu w obszarze pasów technologicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną podlega uzgodnieniu z właścicielem sieci.

4. Gospodarka odpadami:

1) usuwanie odpadów stałych przez służby komunale na składowisko odpadów;

2) sposób postępowania z odpadami powianiem być prowadzony zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. Telekomunikacja:

1) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń telekomunikacyjnych w układzie przewodowym i bezprzewodowym przy zachowaniu warunków zgodnie z przepisami odrębnymi jako inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci i urządzeń telekomunikacyjnych przy zachowaniu warunków zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) rozbudowa sieci powinna następować na zasadach uzgodnionych z zarządcą sieci.

6. Zagospodarowanie terenu należy wykonać w sposób nie kolidujący z istniejącymi urządzeniami infrastruktury technicznej.

7. W przypadku kolizji istniejących sieci infrastruktury technicznej z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się przebudowę sieci kosztem i staraniem Inwestora, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę sieci.

8. Dla wszystkich urządzeń infrastruktury technicznej ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonania bieżących konserwacji, napraw i remontów.

9. Tereny nieutwardzone stanowią naturalny odbiornik wód opadowych.

§ 11. Zasady i formy ochrony

1. W zakresie ochrony środowiska:

1) wprowadza się nakaz zachowania istniejącej wartościowej zieleni, dopuszcza się wycinkę drzew wyłącznie w przypadkach szczególnych, związanych z pielęgnacją drzewostanu lub realizacją inwestycji dopuszczonych w planie;

2) dla poszczególnych terenów obowiązuje zagospodarowanie w sposób nie powodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami;

3) istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu nie może powodować przekroczeń standardów jakości powietrza;

4) zakazuje się lokalizowania obiektów o uciążliwości wykraczającej poza granice władania terenem przez inwestora, za wyjątkiem lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

2. W zakresie ochrony przyrody tereny objęte zmianami planu znajdują się poza formami ochrony przyrody objętymi ochroną prawną.

§ 12. Zasady ochrony wartości kulturowych Jeżeli zostanie znaleziony przedmiot na terenach objętych niniejszą uchwałą, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest ona zabytkiem archeologicznym, obowiązuje:

1) wstrzymanie wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,

2) zabezpieczenie przy użyciu dostępnych środków tego przedmiotu i miejsca jego odkrycia,

3) niezwłoczne zawiadomienie o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli to nie jest możliwe właściwego wójta.

Rozdział III

§ 13. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

1. Teren oznaczony symbolem **1U** (załącznik nr 1) położony w miejscowości Jawidz na działce ozn. nr ew. 2059 przeznacza się pod tereny zabudowy usługowej na następujących warunkach:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa (handel, gastronomia, rzemiosło, SPA, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji oraz inne nie powodujące negatywnego oddziaływania na funkcję mieszkalną);

2) przeznaczenie uzupełniające: uzupełnienie wyposażenia zaplecza technicznego i rozbudowa infrastruktury, ewentualna budowa obiektów gospodarczych i garażowych oraz innych niezbędnych dla funkcjonowania przewidzianej funkcji;

3) adaptacja istniejącego budynku stanowiącego element historycznej zabudowy folwarcznej z zachowaniem jego bryły zewnętrznej, z możliwością wprowadzenia rozwiązań technicznych dostosowanych do funkcji użytkowej budynku oraz remontów;

4) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku oraz uzupełnienie zainwestowania terenu;

5) dopuszcza się funkcję mieszkalną dla administratora obiektu;

6) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 20% powierzchni działki;

7) powierzchnia zabudowy max. do 60 % powierzchni działki;

8) wskaźnik intensywności ustala się na 1,2;

9) sytuowanie ogrodzenia maksymalnie w linii rozgraniczającej drogi;

10) wysokość ogrodzenia max. do 2,0 m, wykonane w technice materiałów tradycyjnych takich jak: kamień, drewno, stal itp., za wyjątkiem prefabrykowanych przęseł betonowych;

11) wymogi wobec budynków usługowych:

a) ilość kondygnacji - do 2 nadziemnych,

b) wysokość do 10,0 m do kalenicy od poziomu terenu do najwyższego punktu w dachu,

c) posadowienie parteru do 1,0 metra powyżej najniższego punktu terenu w obrysie budynku,

d) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45º,

12) przy realizacji obiektów z przeznaczenia dopuszczalnego obowiązuje:

a) ilość kondygnacji – 1 nadziemna,

b) dachy o połaciach nachylonych pod kątem do 45°,

c) maksymalna wysokość – do 6,0 m do kalenicy od poziomu terenu do najwyższego punktu w dachu,

13) nieprzekraczalna linia zabudowy - 8,0 metrów od krawędzi jezdni drogi gminnej;

14) dopuszcza się umieszczanie urządzeń reklamowych jako wolnostojących przestrzenno-architektonicznych elementów informacji, promocji i reklam jako obiektów małej architektury lub w powiązaniu z nimi, które:

a) powinny być uformowane jednorodnie plastycznie i architektonicznie,

b) powinny być zlokalizowane lub zamontowane w taki sposób, by nie przysłaniały widoków na obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków,

c) stanowią urządzenia zamontowane na budynku do eksponowania zespołu tablic informacyjnych,

d) stanowią wolnostojące nośniki do ekspozycji reklam;

15) uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać dopuszczalnej na podstawie przepisów prawnych wielkości na granicy działki lub lokalu, do której posiada się tytuł prawny, zajmowanej przez ten rodzaj działalności;

16) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury i inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

17) realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, warunkuje się zachowaniem procedur określonych w przepisach odrębnych;

18) dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizowanie obiektów małej architektury;

19) zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynieryjnej terenu;

20) obowiązuje zagwarantowanie miejsc do parkowania w formie garażu lub wydzielonych na działce miejsc do parkowania, w ilości zaspakajającej potrzeby projektowanego przeznaczenia – min. 1 miejsce do parkowania na każde 25 m^2 powierzchni użytkowej w budynku;

21) obsługa komunikacyjna z drogi gminnej KDG 105119L;

22) obowiązują ustalenia ogólne planu (rozdział II).

2. Teren oznaczony symbolem **2U** (załącznik nr 2) położony w miejscowości Jawidz na części działki ozn. nr ew. 1378 przeznacza się pod tereny zabudowy usługowej na następujących warunkach:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa (w tym hotelarstwo, handel, gastronomia, sale spotkań, centrum rekreacji i wypoczynku z miejscem na ognisko, usługi z zakresu użytku publicznego oraz inne nie powodujące negatywnego oddziaływania na funkcję mieszkalną);

2) przeznaczenie uzupełniające: funkcja socjalno – administracyjna, funkcja mieszkalna dla administratora obiektu oraz rozbudowa infrastruktury;

3) realizacja wyłącznie jednego obiektu kubaturowego;

4) bryła obiektu o charakterze wiatraka typu holenderskiego lub koźlaka;

5) nie ustala się parametrów i wskaźników dla obiektu, którego forma wynika z tradycyjnych rozwiązań architektonicznych;

6) nieprzekraczalna linia zabudowy - 6,0 metrów od krawędzi jezdni drogi wewnętrznej;

7) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 20% powierzchni terenu;

8) powierzchnia zabudowy max. do 60 % powierzchni terenu;

9) ewentualne ogrodzenie należy wykonywać, dostosowując rozwiązania materiałowe do charakteru zagospodarowania i architektury budynku, przy czym nie mogą być one realizowane przy użyciu prefabrykatów betonowych;

10) maksymalna wysokość ogrodzenia do 1,20 m;

11) dopuszcza się umieszczanie urządzeń reklamowych pod warunkiem utrzymania powierzchni informacyjnej i promocyjnej maksymalnie: 2 m^2 w obrębie wydzielonego terenu;

12) uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać dopuszczalnych parametrów na podstawie przepisów prawnych na granicy działki lub lokalu, do której posiada się tytuł prawny, zajmowanej przez ten rodzaj działalności;

13) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury i inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

14) zagospodarowanie terenu nie może utrudniać spływu wód powierzchniowych;

15) obowiązuje zagwarantowanie do 10 miejsc do parkowania w formie wydzielonych na działce miejsc do parkowania;

16) dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizowanie obiektów małej architektury;

17) zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynieryjnej terenu;

18) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej KDw;

19) obowiązują ustalenia ogólne planu (rozdział II).

3. Teren oznaczony symbolem **3U** (załącznik nr 3) położony w miejscowości Zawieprzyce na części działki ozn. nr ew. 1357 przeznacza się pod tereny zabudowy usługowej na następujących warunkach:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa (w tym hotelarstwo, handel, gastronomia, sale spotkań, centrum rekreacji i wypoczynku z miejscem na ognisko, usługi z zakresu użytku publicznego oraz inne nie powodujące negatywnego oddziaływania na funkcję mieszkalną);

2) przeznaczenie uzupełniające: funkcja socjalno – administracyjna, funkcja mieszkalna dla administratora obiektu i rozbudowa infrastruktury;

3) teren położony poza strefą ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęcia wody;

4) realizacja wyłącznie jednego obiektu kubaturowego;

5) bryła obiektu o charakterze wiatraka typu holenderskiego lub koźlaka;

6) nie ustala się parametrów i wskaźników dla obiektu, którego forma wynika z tradycyjnych rozwiązań architektonicznych;

7) nieprzekraczalna linia zabudowy - 20,0 metrów od krawędzi jezdni drogi powiatowej oraz 6,0 m od granicy działki z drogą ozn nr ew. 1351;

8) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 40% powierzchni terenu;

9) powierzchnia zabudowy max. do 40% powierzchni terenu;

10) ewentualne ogrodzenie należy wykonywać, dostosowując rozwiązania materiałowe do charakteru zagospodarowania i architektury budynku, przy czym nie mogą być one realizowane przy użyciu prefabrykatów betonowych;

11) maksymalna wysokość ogrodzenia do 1,20 m;

12) dopuszcza się umieszczanie urządzeń reklamowych pod warunkiem utrzymania powierzchni informacyjnej i promocyjnej maksymalnie: 2 m^2 w obrębie wydzielonego terenu;

13) uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać dopuszczalnych parametrów na podstawie przepisów prawnych na granicy działki lub lokalu, do której posiada się tytuł prawny, zajmowanej przez ten rodzaj działalności;

14) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury i inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

15) obowiązuje zorganizowany sposób odprowadzenia wód opadowych z powierzchni zanieczyszczonych i utwardzonych o powierzchni powyżej 0,1 ha, oraz ich oczyszczanie do parametrów określonych w przepisach odrębnych;

16) obowiązuje zagwarantowanie miejsc parkingowych w ilości zaspakajającej potrzeby projektowanego przeznaczenia – min. 1 miejsce parkingowe na każde 25 m2 powierzchni użytkowej w budynku;

17) obowiązuje nasadzenie pasa zieleni izolacyjnej od zachodniej strony terenu sąsiadującej z istniejącym ujęciem wody;

18) dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizowanie obiektów małej architektury;

19) zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynieryjnej terenu;

20) do czasu realizacji zbiorczej kanalizacji sanitarnej obowiązuje odprowadzanie ścieków komunalnych i bytowych do zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem wywozu do oczyszczalni ścieków;

21) obsługa komunikacyjna z drogi powiatowej KDP 1564L;

22) obowiązują ustalenia ogólne planu (rozdział II).

Rozdział IV
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 15. Ustala się stawki procentowe jednorazowej opłaty, na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Z 2012 r., poz. 647) w wysokości 30% wzrostu wartości dla terenów zabudowy usługowej.

§ 16. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn zatwierdzonego uchwałą Nr XVII/111/01 Rady Gminy Spiczyn z dnia 18 stycznia 2001 r., z późn. zm., w obszarach objętych niniejszą uchwałą.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego. - Przewodniczacy Rady Jerzy Krzysiak

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr 112

Rady Gminy Spiczyn

z dnia 11 września 2012 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY SPICZYN O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU ZMIAN MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SPICZYN

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647), Rada Gminy stwierdza, że w okresie wyłożenia projektu zmian planu do publicznego wglądu oraz w okresie 14 dni po wyłożeniu przewidzianym na składanie uwag do projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr 112

Rady Gminy Spiczyn

z dnia 11 września 2012 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn nie powoduje konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załączniki binarne

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr 112 z dnia 11 września 2012 r.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SPICZYN - JAWIDZ

Zalacznik1.pdf



Załącznik nr 2 do Uchwały Nr 112 z dnia 11 września 2012 r.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SPICZYN - JAWIDZ

Zalacznik2.pdf



Załącznik nr 3 do Uchwały Nr 112 z dnia 11 września 2012 r.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SPICZYN - ZAWIEPRZYCE

Zalacznik3.pdf

