UCHWAŁA NR VII.145.2016
RADY GMINY SPICZYN

z dnia 8 grudnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia zmiany 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 2016 r. poz. 446, z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.), oraz uchwały Nr 209 Rady Gminy Spiczyn z dnia 12 marca 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn, zmienionej uchwałą Nr VI.33.2015 Rady Gminy Spiczyn z dnia 20 maja 2015 r. zmieniającą uchwałę Nr 209 Rady Gminy Spiczyn z dnia 12 marca 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn, Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu, iż projekt „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn" nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn", zatwierdzonego uchwałą Nr XVII/109/01 Rady Gminy Spiczyn z dnia 18 stycznia 2001 r., ze zm.- uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn w obszarach wskazanych na załącznikach graficznych do niniejszej uchwały.

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 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. ze zm. na obszarach wymienionych w niniejszej uchwale, oznaczonych na załącznikach graficznych do niniejszej uchwały, a także w zapisach ustaleń tekstowych ww. 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. Zmianę planu stanowią:

1) ustalenia zmiany planu będące treścią niniejszej uchwały,

2) rysunki zmiany planu w skali 1:1000 będące załącznikami od nr 1 do nr 4 do niniejszej uchwały,

3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn, stanowiące załącznik nr 5 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 6 do uchwały.

4. Tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone są na rysunkach zmiany planu symbolami cyfrowo - literowymi odpowiadającymi funkcji ustanowionej przepisami uchwały.

5. Oznaczenia graficzne na rysunkach zmiany planu w granicach obszarów objętych zmianą, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz symbole cyfrowo-literowych są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są:

1) tereny powierzchniowej eksploatacji złóż kopalin - obszary i tereny górnicze oznaczone symbolem PG,

2) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem RM,

3) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem KDW,

4) zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w pkt. 1 - 3,

5) zasady obsługi komunikacyjnej,

6) zasady zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną,

7) zmiana zapisów ustaleń tekstowych w uchwale Nr XVII/111/01 Rady Gminy Spiczyn z dnia 18 stycznia 2001 r.

2. Dla terenów, o którym mowa w § 3 ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczania.

§ 4. 1. Ilekroć w treści uchwały jest mowa o:

1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Spiczyn w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn;

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

3) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć literową część symbolu terenu odnoszącą się do ustalonego w planie podstawowego oznaczenia terenu;

4) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu złożone z literowego symbolu oraz numeru wyróżniającego dany teren;

5) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

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

8) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które je uzupełniają lub wzbogacają;

9) liniach zabudowy nieprzekraczalnych – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie 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;

10) 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;

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

2. Pojęcia, których znaczenie definiują odrębne powszechnie obowiązujące akty prawne a zostały użyte w niniejszym planie, interpretować należy zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych aktach według stanu prawnego obowiązującego w dniu uchwalenia zmiany planu.

§ 5. 1. Ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

1) w zakresie układu funkcjonalno - przestrzennego poprzez podział obszaru objętego zmianą planu na tereny, w ramach których obowiązują określone zasady zagospodarowania, zawarte w ustaleniach szczegółowych,

2) w granicach zmiany planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza placu budowy, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych,

3) zakazuje się wprowadzania funkcji i zagospodarowania terenu innych niż określone w niniejszej zmianie planu,

4) przy realizacji ustaleń zmiany planu należy uwzględnić potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa określone w przepisach odrębnych,

5) nie ustala się lokalizacji miejsc przeznaczonych na postój pojazdów dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 6. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) w zakresie ochrony środowiska:

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

b) w terenach przeznaczonych pod zabudowę 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;

c) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów zabudowy zagrodowej jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej;

d) tereny nie wymienione w lit. c) nie wymagają ochrony przed hałasem, nie ustala się dla nich dopuszczalnych poziomów hałasu;

e) dla poszczególnych terenów obowiązuje zagospodarowanie w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami;

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

g) ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi;

h) nakazuje się stosowanie dostępnych rozwiązań technicznych i technologicznych eliminujących zagrożenia dla środowiska gruntowo – wodnego i zdrowia ludzi;

i) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;

2) w zakresie ochrony przyrody: tereny objęte zmianą planu znajdują się poza formami ochrony przyrody objętymi ochroną prawną, za wyjątkiem terenu ozn. symbolem 5RM, który położony jest w granicach otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego, ustanowionego Rozporządzeniem Nr 2 Wojewody Lubelskiego z dnia 23 marca 2005 r.;

3) tereny objęte zmianą planu znajdują się w obrębie jednolitych części wód powierzchniowych: PLRW2000192459 - Wieprz od Stoków do Bystrzycy, PLRW2000192479 - Wieprz od Bystrzycy do Tyśmienicy, PLRW20001524699 - Bystrzyca od zb. Zemborzyckiego do ujścia oraz Jednolitej Części Wód Podziemnych Nr 75 i Nr 89, których ochrona polega na zakazie lokalizacji inwestycji znacząco oddziałujących na wody podziemne i powierzchniowe ze względu na wytwarzane ścieki i odpady oraz emitowane pyły i gazy, w rozumieniu przepisów odrębnych:

a) ochrona planistyczna GZWP nr 406 obowiązuje do czasu jego prawnego ustanowienia w drodze rozporządzenia dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej;

b) obowiązuje utrzymanie dobrego stanu jednolitych części wód podziemnych oraz osiągnięcie dobrego stanu jednolitej części wód powierzchniowych.

§ 7. 1. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) Tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

a) na obszarze objętym zmianą planu nie występują obiekty kwalifikujące się do ochrony na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

b) zmianą planu objęte są tereny na których występuje stanowisko archeologiczne nr 75-83/77/175, w związku z czym prace ziemne prowadzone w obrębie wyznaczonego stanowiska archeologicznego oraz duże zamierzenia inwestycyjne m.in. związane z inwestycjami liniowymi (drogi, sieci, melioracje, infrastruktura techniczna), którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenia naturalnego ukształtowania, wymagają postępowania zgodnie z procedurami wynikającymi z przepisów odrębnych.

2) Tereny i obiekty objęte ochroną, jako dobra kultury współczesnej:

a) na obszarze objętym zmianą planu nie występują tereny i obiekty kwalifikujące się do ochrony jako dobra kultury współczesnej.

3) Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:

a) jeżeli zostanie znaleziony przedmiot na terenach objętych niniejszą uchwałą, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Nie ustala się wymagań w zakresie kształtowania zasad przestrzeni publicznej.

§ 9. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów:

1) eksploatacja kruszywa na terenach oznaczonych symbolami 1PG, 2PG, 3PG i 4PG winna być prowadzona z uwzględnieniem nowoczesnych wymagań technologicznych oraz w sposób minimalizujący wpływ prowadzonego wydobycia na krajobraz;

2) sukcesywna etapowa rekultywacja terenów wymienionych w pkt 1) w miarę jak wyrobiska poeksploatacyjne będą stawały się zbędne do celów wydobywczych kruszywa;

3) przy realizacji inwestycji na obszarach zmiany planu uwzględnić warunki wynikające z przebiegu ciągów sieci infrastruktury technicznej;

4) w terenach objętych planem lokalizacja obiektów o wysokości równej i większej od 50 m nad poziomem terenu wymaga postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. 1. Ustala się zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę:

   a) dla obiektów tego wymagających, z systemów wodociągowych zasilanych z ujęć wód podziemnych poprzez stacje wodociągowe oraz studni głębinowych znajdujących się na terenie gminy,

   b) dla terenów objętych granicami zmiany planu do celów gaśniczych do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych zapewniających swobodny dojazd dla jednostek straży pożarnej w przypadku obiektów tego wymagających obowiązują przepisy odrębne,

   c) ustala się rozbudowę sieci wodociągowej z istniejących wodociągów;

   d) dopuszcza się konserwację, remonty i wdrażanie najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz rozbudowy sieci w oparciu o systemy istniejące;

2) odprowadzania i oczyszczania ścieków:

   a) odprowadzanie ścieków w sposób niepowodujący zagrożenia dla jakości wód podziemnych,

   b) w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków lub do zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem wywozu do oczyszczalni ścieków,

   c) obowiązuje docelowo podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej obiektów wyposażonych w zbiorniki bezodpływowe,

   d) dopuszcza się realizację sieci kanalizacji sanitarnej wraz z możliwością jej konserwacji, remontów i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz rozbudowy sieci w oparciu o systemy istniejące;

3) odprowadzania wód opadowych:

   a) tereny nieutwardzone stanowią naturalny odbiornik wód opadowych;

4) elektroenergetyki:

   a) zagospodarowanie terenu w sposób niekolidujący z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi,

   b) usunięcie kolizji istniejących urządzeń elektroenergetycznych z planowanym zagospodarowaniem terenu odbywać się z przepisami odrębnymi,

   c) wykonanie potrzebnych obostrzeń oraz ochrony przeciwporażeniowej na napowietrznych sieciach elektroenergetycznych w miejscach skrzyżowań tego wymagających, odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi,

   d) dla potrzeb przyłączenia nowych odbiorców, wzrostu zapotrzebowania na moc i energię elektryczną, modernizacji istniejących sieci elektroenergetycznych, dopuszcza się możliwość budowy linii średniego napięcia oraz stacji transformatorowych,

   e) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki,

   f) lokalizację elektroenergetycznych linii kablowych wraz ze złączami realizować w pasach technologicznych o szerokości min. 1 m.,

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

5) w energię cieplną i gaz:

a) ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz z systemu gazowniczego, przy budowie układu przesyłowego,

b) dopuszcza się możliwość konserwacji, modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz rozbudowę sieci w oparciu o systemy istniejące,

c) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określają odrębne przepisy, w tym strefy bezpieczeństwa oraz kontrolowane od sieci gazowych;

6) sieci telekomunikacyjnej:

a) 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,

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

c) rozbudowa sieci powinna następować zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) gospodarki odpadami:

a) gromadzenie i usuwanie odpadów związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w dostosowaniu do rodzaju prowadzonej działalności;

8) urządzeń melioracyjnych:

a) dopuszcza się prowadzenie robót: inwestycyjnych, remontowych i konserwacyjnych na melioracyjnych urządzeniach podstawowych oraz szczegółowych znajdujących się na terenie objętym zmianą planu, w tym również nie wskazanych rysunkiem zmiany planu, w zakresie niezbędnym do prawidłowego funkcjonowania urządzeń, a wszelkie działania wykonywane w bezpośrednim sąsiedztwie tych urządzeń i cieków wodnych oraz roboty związane z przekroczeniem drogami lub liniowymi urządzeniami infrastruktury technicznej, należy przeprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, nie związanych z obsługą terenów objętych zmianą planu w sposób, który nie wykluczy możliwości zagospodarowania tych terenów zgodnie z ustaleniami planu.

3. Przy zagospodarowaniu obszarów objętych zmianą planu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej (w tym nie wskazanej na rysunku planu), poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowania obiektów od tych sieci; w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania terenu.

4. Na terenach objętych zmianą planu dopuszcza się przebudowę sieci infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób, który nie wykluczy możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem.

§ 11. Obsługę komunikacyjną terenów objętych zmianą planu ustala się:

1) z istniejącego układu drogowego obejmującego:

a) drogę powiatową KDP 1564L (znajdującą się poza granicami opracowania zmiany planu)

b) uzupełniającą sieć komunikacji oznaczoną symbolami przeznaczenia KDW (znajdującą się poza granicami opracowania zmiany planu);

2) z projektowanego układu drogowego obejmującego tereny oznaczone symbolami przeznaczenia KDW.

§ 12. 1. Podziału lub scalenia i podziału nieruchomości w terenach objętych zmianą planu można dokonać wyłącznie w sposób zgodny z ustaleniami niniejszej uchwały w oparciu o przepisy odrębne.

2. Dopuszcza się podział lub scalenie i podział nieruchomości na działki budowlane terenu zabudowy zagrodowej ozn. symbolem RM pod warunkiem że ich powierzchnia będzie nie mniejsza niż 1800m^2, przy minimalnej szerokości frontu działki wynoszącej 25m.

3. Wydzielenie działek o mniejszej powierzchni lub szerokości frontu niż wynikające z ust. 2 dopuszczalne jest wyłącznie w przypadku przeznaczenia pod drogi (w tym wewnętrzne oraz ścięcia w obrębie skrzyżowań), lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej lub w celu poprawy warunków zagospodarowania sąsiedniej nieruchomości.

4. Tereny oznaczone symbolami PG nie wymagają przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

5. Na terenach wymienionych w ust. 4 zachowuje się istniejące podziały prawne nieruchomości wyodrębnione na rysunkach zmiany planu.

§ 13. Ustala się zasady i sposoby zagospodarowania terenu lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

1) na terenach objętych zmianą planu występują udokumentowane złoża kopalin;

2) na terenach objętych zmianą planu nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi;

3) na terenach objętych zmianą planu nie występują zagrożenia osuwania się mas ziemnych, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami PG przy których osuwania się mas ziemnych mogą wynikać tylko z planowanej eksploatacji; nakazuje się ich ograniczenie zgodnie z zasadami prowadzenia prac wydobywczych oraz przepisami prawa geologicznego i górniczego;

4) zasady zagospodarowania terenu ustalono w §16 niniejszej uchwały.

§ 14. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenów nie ustala się tymczasowego zagospodarowania.

§ 15. Zasady dotyczące lokalizacji inwestycji celu publicznego:

1) w granicach zmiany planu zezwala się na realizację inwestycji celu publicznego z zakresu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 16. 1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów powierzchniowej eksploatacji złoża kopalin (przedstawionych na załącznikach nr 1, 2 i 3) oznaczonych symbolami**1PG, 2 PG, 3PG i 4PG**:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny powierzchniowej eksploatacji złoża kopalin – obszary i tereny górnicze;

2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia techniczne, w tym drogi technologiczne;

3) zasady prowadzenia eksploatacji złoża:

a) obowiązuje uzyskanie koncesji zgodnie z wymogami zawartymi w przepisach odrębnych,

b) w ramach obszaru górniczego ustala się zorganizowanie terenu obsługi technicznej, na którym dopuszcza się lokalizację:

- obiektów z urządzeniami higieniczno – sanitarnymi, z wywozem ścieków sanitarnych do oczyszczalni ścieków,

- miejsc zbierania odpadów komunalnych,

- gruntowych dróg technologicznych,

c) należy zabezpieczyć pracujący na złożu sprzęt w taki sposób, aby nie dopuścić do skażenia gruntu substancjami ropopochodnymi,

d) zabrania się składowania w wyrobisku jakichkolwiek odpadów komunalnych lub przemysłowych,

e) eksploatację należy prowadzić w sposób nie powodujący możliwości powstawania nawisów i obrywów skarp,

f) wyrobisko eksploatacyjne winno być zabezpieczone i oznakowane tablicami informacyjno – ostrzegawczymi,

g) należy pozostawić pasy ochronne zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie normami,

h) dopuszcza się przekształcenie powierzchni ziemi w granicach terenu,

i) po zakończeniu eksploatacji złoża należy wykonać rekultywację, na podstawie decyzji wydanej w oparciu o obowiązujące w tym zakresie przepisy;

4) nie wprowadza się ograniczeń dotyczących wielkości powierzchni biologicznie czynnej;

5) na terenie ozn. symbolem 4PG znajduje się stanowisko archeologiczne, obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 pkt 1 lit b);

6) podłączenie do sieci elektroenergetycznej odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) obsługa komunikacyjna:

a) dla terenu ozn. symbolem 1PG z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW (znajdującej się poza obszarem zmiany planu), a następnie drogą wewnętrzną ozn. symbolem 1KDW,

b) dla terenu ozn. symbolami 2PG z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW (znajdującej się poza obszarem zmiany planu),

c) dla terenu ozn. symbolem 3PG z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW (znajdującej się poza obszarem zmiany planu), a następnie drogą wewnętrzną ozn. symbolem 2KDW;

d) dla terenu ozn. symbolem 4PG z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP 1504L (znajdującej się poza obszarem zmiany planu), oraz a drogi wewnętrznej ozn. symbolem KDW (znajdującej się poza obszarem zmiany planu).

§ 17. 1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu zabudowy zagrodowej (przedstawionego na załączniku nr 4) oznaczonego symbolem**5RM:**

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;

2) realizacja budynków mieszkalnych, gospodarczych, inwentarskich, garażowych oraz budowli rolniczych o uciążliwości projektowanych obiektów utrzymanej w granicach władania terenem przez dysponenta obiektu;

3) dopuszcza się adaptację istniejących budynków w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków oraz uzupełnienie zainwestowania terenu;

4) rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynków istniejących musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) w istniejących budynkach, których parametry przekraczają ustalone planem wskaźniki dla budynków nowoprojektowanych, dopuszcza się w przypadku robót budowlanych zachowanie tych parametrów;

6) dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków gospodarczych w odległości min. 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub przy granicy działki, z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów dotyczących ochrony przeciwpożarowej oraz prawa budowlanego;

7) udział powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej;

8) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej;

9) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się do 1,0;

10) nieprzekraczalne linie zabudowy - 15,0 metrów od krawędzi jezdni drogi gminnej, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,

11) nakazuje się, aby cała konstrukcja ogrodzenia znajdowała się w obrębie terenu sąsiadującego z drogami;

12) wymogi wobec budynków mieszkalnych:

a) dachy o połaciach nachylonych pod kątem od 20° do 45°, z możliwością wprowadzenia naczółków i lukarn,

b) maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym druga może stanowić poddasze użytkowe,

c) maksymalna wysokość budynków – 9,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,

d) posadowienie parteru do 1,0 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku;

13) przy realizacji budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich obowiązuje:

a) wysokość budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych,

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

c) maksymalna wysokość budynków – 10,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,

d) dopuszcza się zwiększenie wysokości dla budynków realizowanych w gospodarstwach specjalistycznych uwarunkowanych prowadzoną produkcją rolniczą;

14) obowiązuje zagwarantowanie co najmniej 1 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie w formie garażu lub wydzielonego na działce miejsca do parkowania; miejsca do parkowani winny być utwardzone z zaleceniem stosowania płyt ażurowych;

15) na terenie objętym zmianą planu znajduje się stanowisko archeologiczne, obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 pkt 1 lit b);

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

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

18) obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej oznaczonej symbolem KDG (znajdującej się poza obszarem zmiany planu).

§ 18. 1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów dróg wewnętrznych (przedstawionych na załącznikach nr 1 i 2) oznaczonych symbolami 1KDW i 2KDW:

1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;

2) parametry techniczne dróg - szerokość w liniach rozgraniczających od 5,0 m do 6,0 m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;

3) dopuszcza się, przy zachowaniu bezpieczeństwa ruchu, lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń związanych z eksploatacją dróg;

4) dopuszcza się utwardzanie nawierzchni dróg wewnętrznych;

5) wyklucza się lokalizowanie ogrodzeń wewnątrz linii rozgraniczających drogi.

§ 19. W ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn przyjętego Uchwałą XVII/111/01 Rady Gminy Spiczyn z dnia 18 stycznia 2001 r. wprowadza się zmiany:

1) § 3 ust. 1.1 pkt 4 otrzymuje brzmienie: „dopuszcza się zabudowanie łącznie do 25% powierzchni działki;"

2) § 3 ust. 1.3 pkt 5 otrzymuje brzmienie: „dopuszcza się zabudowanie łącznie do 40% powierzchni działki."

3) w §4 otrzymuje brzmienie:

1. Zabytki wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego.

1) Wykaz zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru „A" zabytków nieruchomych województwa lubelskiego:

a) pałac i park w miejscowości Kijany, wpisany pod nr rejestru A/759,

b) kościół paraf. pw. św. Anny wraz z dekoracją i wyposażeniem w zabytki ruchome, ogrodzenie cmentarza kościelnego, dzwonnica, drzewostan w obrębie cmentarza kościelnego w miejscowości Kijany, wpisany pod nr rejestru A/581,

c) cmentarz rzymskokatolicki, w miejscowości Kijany, wpisany pod nr rejestru A/979,

d) zespół pałacowo-parkowy: ruiny pałacu wraz z murem oporowym, lamus, kaplica pw. św. Antoniego, z polichromiami wnętrza, wystrojem i wyposażeniem, oficyna dworska, stajnie, oranżeria, brama wjazdowa, krzyż z kopcem, park i zieleń w obrębie skarpy wzgórza, w gran. wg zał. planu w miejscowości Zawieprzyce wpisany pod nr rejestru A/458;

2) W odniesieniu do zabytków wpisanych do rejestru, działania w zakresie prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych, prowadzenia badań konserwatorskich i badań archeologicznych, przemieszczania zabytku, dokonywania podziałów zabytków, zmiany przeznaczenia lub sposobu korzystania z zabytku, umieszczenia na zabytku urządzeń technicznych, tablic, reklam oraz napisów, podejmowania innych

działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

3) Prace mogą zostać poprzedzone wydaniem zaleceń konserwatorskich zgodnie z odpowiednimi przepisami odrębnymi.

2. Obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków województwa lubelskiego.

1) Wykaz obiektów o wysokich wartościach historycznych i kulturowych, nie wpisanych do rejestru zabytków, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

a) kapliczka w miejscowości Jawidz,

b) kapliczka w miejscowości Jawidz,

c) gorzelnia w zespole folwarcznym w miejscowości Jawidz nr 8,

d) magazyn spirytusu w dawnym zespole folwarcznym w miejscowości Jawidz nr 8,

e) kapliczka w miejscowości Spiczyn,

f) kapliczka w miejscowości Spiczyn,

g) budynek urzędu gminy w miejscowości Spiczyn.

2) Wykaz cmentarzy, nie wpisanych do rejestru zabytków, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

a) cmentarz wojenny (1915) w miejscowości Charlęż,

b) mogiła poległych w I wojnie światowej (na cmentarzu parafialnym, wpisanym do rejestru zabytków) w miejscowości Kijany,

c) cmentarz wojenny (1915) w miejscowości Zawieprzyce.

3) Roboty budowlane i prace remontowe prowadzone przy zabytkach niewpisanych do rejestru, a ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, a do czasu jej założenia w odniesieniu do zabytków ujętych w wojewódzkiej ewidencji.

3. Ochrona archeologiczna.

1) Prace ziemne prowadzone w obrębie wyznaczonych stanowisk archeologicznych, a także zamierzenia inwestycyjne m.in. związane z budową nowych budynków i inwestycji liniowych (drogi, sieci, melioracje, infrastruktura techniczna), którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenia naturalnego ukształtowania wymagają wymagają postępowania zgodnie z procedurami wynikającymi z przepisów odrębnych.

4. W przypadku ujawnienia podczas pozostałych, nienadzorowanych archeologicznie prac ziemnych i budowlanych przedmiotów, które posiadają cechy zabytku archeologicznego, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 20. 1. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn uchwalonego Uchwałą Nr XVII/111/2001 Rady Gminy Spiczyn z dnia 18 stycznia 2001 r., w granicach objętych zmianą planu.

2. Nowe brzmienie w treści uchwały Nr XVII/111/2001 Rady Gminy Spiczyn z dnia 18 stycznia 2001 r. otrzymują ustalenia wymienione w §19.

§ 21. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości:

1) 30% - dla terenów oznaczonych symbolami PG,

2) 20% - dla terenów oznaczonych symbolem RM,

3) 1% - dla terenów pozostałych.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Spiczyn.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Wiceprzewodniczący Rady
Gminy Spiczyn

Bolesław Karpiński

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VII.145.2016

Rady Gminy Spiczyn

z dnia 8 grudnia 2016 r.

Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VII.145.2016

Rady Gminy Spiczyn

z dnia 8 grudnia 2016 r.

Zalacznik2.pdf

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VII.145.2016

Rady Gminy Spiczyn

z dnia 8 grudnia 2016 r.

Zalacznik3.pdf

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr VII.145.2016

Rady Gminy Spiczyn

z dnia 8 grudnia 2016 r.

Zalacznik4.pdf

Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr VII.145.2016

Rady Gminy Spiczyn

z dnia 8 grudnia 2016 r.

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany 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 2016 r. poz. 778, z późn. zm.), oraz uchwałą Nr VII.143.2016 Rady Gminy Spiczyn z dnia 8 grudnia 2016 r. w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwagi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn, Rada Gminy Spiczyn rozstrzygnęła o sobie rozpatrzenia uwagi złożonej do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn postanawiając o jej nieuwzględnieniu, zgodnie z wykazem stanowiącym integralną część niniejszego rozstrzygnięcia.

Lp.	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej adres zgłaszającego uwagi (adres zgłaszającego uwagi w aktach)	Treść uwagi*	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga
1	**2**	**3**	**4**
1.	*	W treści uwagi wyraża sprzeciw i niezadowolenie z planowani budowy kopalni piasku. Powodem sprzeciwu jest uciążliwa działalność kopalni, poprzez zniszczone drogi, które mają wpływ na życie i finanse mieszkańców, nadmierny hałas, niebezpieczny ruch ciężkich samochodów. Sporządzona do projektu prognoza oddziaływania na środowisko jest nieprecyzyjna i niejasna.	1355 1356 1357 1358 1359 1360 Jawidz (hektary) 1436 Jawidz (hektary)

* Streszczenie uwagi oraz dane osobowe Wnioskodawcy. Dokładna treść znajduje się w złożonym piśmie

Załącznik Nr 6 do Uchwały Nr VII.145.2016

Rady Gminy Spiczyn

z dnia 8 grudnia 2016 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,

które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn opracowana dla terenów wskazanych na załącznikach graficznych od Nr 1 do nr 4 do niniejszej uchwały, nie powoduje konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

UZASADNIENIE

do Uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn

Wstęp

Przedmiotowa zmiana planu stanowi realizację uchwały Nr 209 Rady Gminy Spiczyn z dnia 29 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn, która została zmieniona uchwałą Nr VI.33.2015 Rady Gminy Spiczyn z dnia 20 maja 2015 r. zmieniającą uchwałę Nr 209 Rady Gminy Spiczyn z dnia 29 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn.

Na podstawie wymienionych powyżej uchwał w dniu 2 czerwca 2014 roku oraz 17 listopada 2015 r. zawiadomiono przez obwieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej gminy, a także na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Spiczyn oraz ogłoszono w miejscowej prasie o przystąpieniu do sporządzenia ww. zmiany planu.

Na terenach objętych przedmiotową zmianą planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn, przyjęty uchwałą Nr XVII/111/01 Rady Gminy Spiczyn z dnia 18 stycznia 2001 r. Został on sporządzony na podstawie nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym i wykonany został w skali 1:10 000.

Sporządzona zmiana planu po uchwaleniu i wejściu w życie spowoduje utratę ważności dotychczas obowiązującego planu z 2001 roku, w części znajdującej się w granicach obszarów objętych niniejszą uchwałą, wskazanych na załącznikach graficznych, a także w zakresie treści ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn zatwierdzonego uchwałą Nr XVII/111/01 Rady Gminy Spiczyn z dnia 18 stycznia 2001 r. wymienionych w §19 przedmiotowej zmiany planu.

Granice opracowania obejmują wyznaczone w Studium nowe tereny lokalizacji powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych w obrębie miejscowości Jawidz i Charlęż oraz teren zabudowy zagrodowej w obrębie miejscowości Spiczyn. Przedmiotowe zmiany stanowią kontynuację dotychczasowej, znajdującej się w ich bezpośrednim sąsiedztwie funkcji terenu.

Celem sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych w przedmiocie uchwały obszarów była przede wszystkim konieczność stworzenia możliwości lokalizacji terenów inwestycyjnych, które pozwolą na zaspokojenie potrzeb inwestycyjnych w gminie. Tereny objęte zmianą planu stanowią fragmenty przestrzeni rolniczej niezurbanizowanej, o korzystnych układach komunikacyjnych dla funkcjonowania terenów służących wydobyciu surowców mineralnych. Ze względu na niskie klasy bonitacyjne gruntów rolnych i ogólną jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej, są to tereny ekstensywnego rolnictwa o małej produkcyjności. Ponadto koniecznym stała się potrzeba zmiany wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym zwiększenia powierzchni zabudowy w stosunku do dotychczas obowiązujących wskaźników wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn zatwierdzonego uchwałą Nr XVII/111/01 Rady Gminy Spiczyn z dnia 18 stycznia 2001 r. oraz dostosowanie części zapisów do wymogów wynikających z przepisów odrębnych. Nowe inwestycje, realizowane w ramach delegacji uchwały inicjującej zmiany planu, przyczynią się do zaspokojenia potrzeb inwestycyjnych miejscowej ludności. Zmiana planu miejscowego w przyjętych granicach odpowiada na potrzeby rozwojowe gminy.

Zmiana planu miejscowego będącego przedmiotem niniejszej uchwały precyzuje i uszczegóławia kierunki rozwoju struktury przestrzennej wynikające ze studium, uwzględnia zalecane wskaźniki, zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej a także zasady ochrony walorów środowiskowych, kulturowych i krajobrazowych opracowania. W związku z powyższym należy stwierdzić, że spełnione zostały wymogi wynikające z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa. Zmiana planu miejscowego przedkładana do uchwalenia nie narusza ustaleń obowiązującego Studium gminy.

Przedmiotowa zmiana planu została opracowana w skali 1:1000, zgodnie z wymogami art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z § 6 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ww. ustawy, polegające na uwzględnieniu:

1) **wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – zostało spełnione poprzez regulacje zmiany planu miejscowego zawarte w części opisowej uchwały jak również na załącznikach od Nr 1 do Nr 4. Na rysunkach zmiany planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W części opisowej uchwały regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w §3 projektu uchwały. Celem regulacji przyjętych w zmianie planu jest utrzymanie zasad zagospodarowania na nowych terenach inwestycyjnych i wytyczenie zasad zagospodarowania dla różnego rodzaju procesów inwestycyjnych, w szczególności dla terenów mieszkaniowych i powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych, a także dostosowanie obecnie obowiązujących zapisów tekstu planu zatwierdzonego uchwałą Nr XVII/111/01 Rady Gminy Spiczyn z dnia 18 stycznia 2001 r. do potrzeb inwestycyjnych na terenie gminy i przepisów obecnie obowiązującego prawa;
2) **walorów architektonicznych i krajobrazowych** – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w §5 i §6 uchwały. Zmiana planu miejscowego w §5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w §16, §17 i §19 przedmiotowej zmiany planu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu. Zmiana planu miejscowego w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu kulturowego. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa lubelskiego nie zostały dotychczas sporządzone. Zmiana planu zawiera szereg ustaleń służących ochronie walorów krajobrazowych i ich kształtowaniu, choć ostateczny efekt i ewentualne zmiany krajobrazowe związane z realizacją nowych obiektów budowlanych czy terenów eksploatacji powierzchniowej złóż kopalni zależne będą od standardów i form architektonicznych zabudowy, jakości jej wykonania oraz stopnia i charakteru rekultywacji terenów poeksploatacyjnych. Zmiana planu stwarza warunki prawne dla porządkowania, estetyzacji i wzbogacenia przestrzeni pod względem krajobrazowym. Nie ustala się wymagań w zakresie kształtowania zasad przestrzeni publicznej;
3) **wymagań ochrony środowiska i przyrody, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §6 uchwały. W celu zachowania ww. wymagań w ustaleniach zmiany planu ustalono zasady ochrony środowiska, uwzględniono wymogi ochrony krajobrazu, wynikające z przepisów odnoszących się do otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego, ustanowionej Rozporządzeniem Nr 2 Wojewody Lubelskiego z dnia 23 marca 2005 r. obejmującej jeden z obszarów objętych zmianą planu. Zmiana planu miejscowego w §13 zawiera informacje odnoszące się do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Zgodnie z procedurą sporządzania zmiany planu określoną w art. 17 ust. 6 lit c) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na lokalizację planowanych funkcji terenów na gruntach klas nie podlegających ochronie na postawie przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, stwierdzono brak konieczności występowania z wnioskiem do stosownych organów stanowiących w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych (w tym do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, Ministra Środowiska oraz Marszałka Województwa Lubelskiego) o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia tych gruntów na cele nierolnicze i nieleśne. Ustalania zmiany planu przyczyniają się do zachowania podstawowych zasobów naturalnych obszaru - zasobów wodnych i walorów turystycznych;
4) **wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §7 uchwały. Ustalenia sformułowano w oparciu o wytyczne konserwatorskie dotyczące regulacji planistycznych, uwzględniono zapisy w zakresie występującego w granicach opracowania zmiany planu stanowiska archeologicznego, obejmując je ochroną. Jednocześnie zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących zagadnień w zakresie terenów i obiektów objętych ochroną konserwatorską na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a także w zakresie terenów i obiektów objętych ochroną, jako dobra kultury

współczesnej, gdyż takowe nie występują na terenie objętym ustaleniami zmiany planu miejscowego;

5) **wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – zostało spełnione poprzez zapisy zawarte w §5 i §6 uchwały. Zmiana planu miejscowego w §16 i § 17 zawiera szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy (§5), a w § 13 ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych. W graniach terenów objętych zmianą planu występują udokumentowane złoża objęte ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi, natomiast nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi. Na terenach objętych zmianą planu nie występują zagrożenia osuwania się mas ziemnych, za wyjątkiem terenów powierzchniowej eksploatacji złóż kopalin przy których osuwania się mas ziemnych mogą wynikać tylko z planowanej eksploatacji. Dodatkowo ustalenia § 5 odnoszą się do liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
6) **walorów ekonomicznych przestrzeni** – zostało spełnione poprzez przeznaczenie pod zabudowę i powierzchniową eksploatację złóż kopalin, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zmiana planu miejscowego została opracowana zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jej treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego została sporządzana. Jednak zawarte w §16 i § 17 przedmiotowej zmiany planu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn". Realizacja ustaleń zmiany planu pozwoli na dalszy rozwój terenów powierzchniowej eksploatacji złóż kopalin oraz terenów zabudowy zagrodowej w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego z uwagi na kontynuację funkcji i skupienie zabudowy w obrębie obszarów zabudowanych i wyposażonych w infrastrukturę techniczną. Zmiana planu nie zakłada realizacji zadań z zakresu zadań własnych gminy. Dla przedmiotowych terenów objętych zmianą planu nastąpi wzrost wartości nieruchomości. Skutki finansowe projektowanego zagospodarowania będą znaczące, biorąc pod uwagę obszar objęty opracowaniem, zarówno dla zagospodarowania przestrzeni jak również dla budżetu gminy. Sporządzenie zmiany planu miejscowego i jej realizacja przyniesie gminie korzyści długoterminowe w postaci utrzymania wpływów z podatku od nieruchomości oraz z tytułu opłaty eksploatacyjnej. Z korzyści krótkoterminowych można wymienić możliwość pobrania opłaty planistycznej w przypadku sprzedaży nieruchomości przed upływem 5 lat po uchwaleniu planu.
7) **prawa własności** – zostało spełnione poprzez brak konieczności przeznaczania przedmiotowych terenów pod inwestycje celu publicznego. Ustalone w zmianie planu linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. W granicach obszarów objętych zmianą planu znajdują się grunty należące do osób prywatnych;
8) **potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa** – zostało spełnione poprzez zapisy zawarte w §5 uchwały. Projekt zmiany planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów;
9) **potrzeb interesu publicznego** – zostało spełnione poprzez zapisy zawarte w §5 i §6 uchwały. Zmiana planu miejscowego nie ustala lokalizacji inwestycji celu publicznego, zabezpiecza jednak interes publiczny poprzez ustalenia w §5 i §6. Zmiana planu poprzez swoje zapisy odnoszące się m.in. do ochrony gruntów rolnych, ochrony zabytków i obszarów objętych ochroną konserwatorską, a także dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania daje szanse na utrzymanie charakteru przestrzeni, podniesienie jej walorów;
10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej** – zostały spełnione poprzez ustalenia zawarte w §10 uchwały. W zmianie planu nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi. Projekt zmiany planu miejscowego w § 10 zawiera ustalenia

dotyczące przede wszystkim zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dopuszczając przebudowę, rozbudowę, budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

11) **zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu zmiany planu miejscowego. Na umieszczone w dniu 03.06.2014 roku ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało również umieszczone na BIP-ie i stronie internetowej gminy, o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu miejscowego wpłynęło 5 wniosków „indywidualnych", natomiast na ogłoszenie/obwieszczenie z dnia 19.112015 r. w ramach procedur wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wpłynął żaden wniosek na podstawie art. 17. pkt 1 ww ustawy. Prace nad zmianą planu zostały uruchomione na wnioski inwestorów i urzędu gminy, które stały się podstawą do podjęcia uchwały inicjującej. Natomiast wpłynęło odpowiednio co do terminów zawiadomień o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu skierowanych do organów i instytucji opiniujących/uzgadniających 13 i 11 wniosków, które zostały uwzględnione lub częściowo uwzględnione. Opracowana zmiana planu miejscowego została poddana uzgodnieniom i opiniowaniu, a następnie zapewniono możliwość dalszego udziału społeczeństwa nad pracami związanymi z przedmiotową zmianą planu poprzez wyłożenie go do publicznego wglądu, o którym to społeczeństwo zostało powiadomione poprzez stosowne ogłoszenia i obwieszczenia, a także została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami. Do przedmiotowego projektu zmiany planu wpłynęła jedna uwaga, która została w projekcie zmiany planu nieuwzględniona Zarządzeniem Nr 25.2016 Wójta Gminy Spiczyn z dnia 22.06.2016 r. Udział społeczeństwa w toku opracowania zmiany planu, został zapewniony również zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz.353).
12) **zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu zmiany planu miejscowego. Poinformowano społeczeństwo za pośrednictwem ogłoszeń publikowanych w prasie i obwieszczeń wywieszanych na tablicy i na stronie internetowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie, o podjęciu uchwały i możliwości składania wniosków oraz wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu. Zorganizowano dyskusję publiczną i poinformowano o możliwości składania uwag. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania zmiany planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania zmiany planu miejscowego;
13) **potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – zostało spełnione poprzez zapisy zmiany planu zawarte w §10 dotyczące zapewnia zaopatrzenia w wodę, oraz §6 dotyczącym zapewnienia ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem;
14) **przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych** – zostało spełnione poprzez ustalenia przyjęte w zmianie planu równoważące interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych, choć nie wszystkie wnioski mogły być uwzględnione, zwłaszcza dotyczące sprzeciwu wprowadzania terenów powierzchniowej eksploatacji złóż kopalin. Obecnie obowiązujące przepisy w zakresie prawa geologicznego i górniczego stanowią iż zgodnie z art. 95 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze udokumentowane złoża kopalin w celu ich ochrony ujawnia się w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa. Podstawą dla rozwiązań projektowych był dotychczasowy plan z 2001 r., funkcjonujący dotychczas jako podstawa prawna wszelkich działań inwestycyjnych w obszarach objętych zmianami planu, nie zaskarżany i nie kwestionowany, a zatem można przyjąć, iż dobrze wyważony i kompromisowy. Ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do

ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, co zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanej zmiany planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu zmiany planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez umożliwienie składania wniosków, a następnie uwag do zmiany planu oraz poprzez możliwość zapoznania się z projektem w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, a także udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych w nim rozwiązań. Na potrzeby opracowanej zmiany planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Została również przygotowana prognoza oddziaływania zmiany planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planowanego przeznaczenia na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza została poddana zaopiniowaniu, a następnie publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu zmiany planu miejscowego do publicznego wglądu;

15) **wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy -** tereny przeznaczone dla sytuowania nowej zabudowy określone w zmianie planu wyznaczone zostały w oparciu o walory ekonomiczne i położenie w obszarze istniejącej ukształtowanej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Nowe tereny usytuowane są w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących już terenów kopalni bądź zabudowy, będą stanowiły ich rozwinięcie i uzupełnienie. Uwarunkowania i skutki ekonomiczne zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych .
    a) **Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego** zostało spełnione w wyniku braku konieczności planowania nowego układu drogowego, a z uwzględnieniem wyłącznie istniejącego układu komunikacyjnego stanowiącego drogi publiczne dla których ranga i znaczenie drogi, a także odpowiednie klasy techniczne, zostały określone na podstawie stanu istniejącego z uwzględnieniem obowiązującego w tym zakresie planu miejscowego i przepisów odrębnych. W ten sposób zapewniono optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy.
    b) **Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu** – w przypadku przedmiotowej zmiany planu nie występuje konieczność uwzględnienia tego wymogu.
    c) **Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów** - w przypadku przedmiotowej zmiany planu, który nie obejmuje dróg publicznych nie występuje konieczność uwzględnienia tego wymogu;
    d) **Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego** zostało spełnione poprzez wyznaczanie terenów w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Ponadto przygotowując zmianę planu miejscowego uwzględniono dostępność i możliwość uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową.

<u>Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.</u>

„Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Spiczyn w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Spiczyn” przyjęto uchwałą Nr VII.137.2016 Rady Gminy Spiczyn z dnia 04 listopada 2016 r.

Należy przyjąć zgodność projektu zmiany planu w wynikami powyższej analizy. Gmina Spiczyn, ma pokrycie planem miejscowym w granicach administracyjnych, który został opracowany pod rządami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, zaś zmiany tego planu zostały

opracowane już z uwzględnieniem przepisów i wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Treść planu miejscowego zatwierdzonego w 2001 roku nie zawiera wszystkich wymaganych obecnie elementów, na podstawie których można właściwie określić sposób zagospodarowania i warunki zabudowy dla danego terenu, a ponadto wymaga on zmiany w celu dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów. Natomiast znajdujące się już w obiegu prawnym zmiany planu uchwalane pod rządami ustawy z 2003 r. zawierają w swojej treści prawie wszystkie wymagane obecnie elementy, na podstawie których można właściwie określić sposób zagospodarowania i warunki zabudowy dla danego terenu, ale mogą wymagać ewentualnie zmiany w celu dostosowania ich w niewielkim zakresie do aktualnie obowiązujących przepisów. Stąd podjęte przez Radę Gminy za pomocą uchwały inicjującej działania zmierzające do uregulowania powyższych zagadnień w zakresie zmiany zapisów ustaleń obowiązującego planu miejscowego zatwierdzonego uchwała Nr XVII/111/2001 Rady Gminy Spiczyn z dnia 18 stycznia 2001 r. wyrażone w ustaleniach §19 zmiany planu.

Przedstawiona do uchwalenia zmiana planu miejscowego jest zgodny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Spiczyn przyjętego Uchwałą Nr XVII/109/01 Rady Gminy Spiczyn z dnia 18 stycznia 2001 r., ze zm. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn jest aktualne i zgodne z obowiązującymi przepisami.

Gmina Spiczyn może się poszczycić czytelnym i przejrzystym schematem działań kształtujących przestrzeń gminną i stojących na straży przestrzegania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Realizuje w ten sposób ustawowe zadania władztwa planistycznego na terenie gminy.

Na potrzeby przedmiotowej zmiany planu została opracowana analiza zasadności przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn oraz stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Spiczyn, w której określono:

1) informacje o obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
2) analizę ustaleń planistycznych,
3) wniosek o zmianę,
4) stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn,
5) zasadność przystąpienia do sporządzenia zmiany planu,
6) zakres prac planistycznych
7) materiały geodezyjne niezbędne do opracowania zmiany planu.

Analiza, o której mowa jest elementem składowym dokumentacji formalnoprawnej, podlegającej ocenie zgodności z prawem.

<u>Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.</u>

Na podstawie przygotowanej na potrzeby zmiany planu miejscowego prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż wprowadzana zmiana planu miejscowego wywoła skutki finansowe dla budżetu gminy, zwłaszcza związane z dochodami (podatki od nieruchomości, opłaty planistyczne, opłaty eksploatacyjnej). Uchwalenie przedmiotowej zmiany planu nie będzie natomiast wiązać się z kosztami które gmina musiałaby ponieść.

Realizacja ustaleń zmiany planu **nie będzie się wiązała z koniecznością poniesienia przez gminę nakładów na budowę infrastruktury technicznej** – sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. Uchwalenie zmiany planu nie spowoduje konieczności poniesienia przez gminę kosztów budowy dróg publicznych. Uchwalenie zmiany planu **nie będzie się wiązało z koniecznością wykupu gruntu ani z koniecznością wypłaty odszkodowań o których mowa w art. 36 ust.1 - 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.** Realizacja ustaleń zmiany planu **nie będzie się wiązała z koniecznością poniesienia kosztów podziałów geodezyjnych i wycen nieruchomości.**

Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych zmianą planu miejscowego, będzie skutkowało dla gminy wieloma korzyściami niefinansowymi. Jednoznaczne określenie przeznaczenia terenów, będą motorem aktywizującym rozwój. Do korzyści z uchwalenia zmiany planu miejscowego należy zaliczyć stworzenie ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z

obowiązującymi przepisami prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

Przebieg procedury planistycznej.

Dotychczasowa procedura formalnoprawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w zakresie przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z obowiązującym trybem formalnoprawnym, po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu i poddany dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie zmiany planu.

Opracowana zmiana planu jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej gminy dla przedmiotowych obszarów, w szczególności odzwierciedleniem docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej, tym samym rozwiązania przyjęte w przedmiotowej zmianie planu nie naruszają ustaleń wynikających z kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn, przy uwzględnieniu zapisów tekstowych tego dokumentu.

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakiemu ma służyć – określa przeznaczenie terenów objętych zmianą planu oraz wskazuje sposoby ich możliwego zagospodarowania. Przedstawiony projekt zmiany planu zapewnia możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwoli na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój tej części gminy, dla której został on opracowany.

Powyższe oznacza, że przedmiotowa zmiana planu spełnia warunki pozwalające na przedstawienie go Radzie Gminy w celu uchwalenia, a podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.