

U C H W A Ł A Nr XLIII/317/10
RADY GMINY NIEMCE
z dnia 21 maja 2010 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Niemce obejmującej obszar działki Nr ewidencyjny 602/2 w Dysie.

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5, ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity DZ.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 – z późn. zmianami) i art. 20 ust.1, art. 27 i art. 29 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn zmianami), oraz uchwały Rady Gminy Niemce Nr XXX/232/09 z dnia 27 stycznia 2009 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Niemce, Rada Gminy **uchwala co następuje:**

§ 1

1. Stwierdza się zgodność niniejszej zmiany planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niemce zatwierdzonego uchwałą Nr III/25/2002 Rady Gminy Niemce z dnia 31 grudnia 2002 r., ze zmianami wprowadzonymi uchwałami: Nr X/208/03 Rady Gminy Niemce z dnia 8 lipca 2003 r., Nr V/22/07 Rady Gminy Niemce z dnia 18 stycznia 2007 r. oraz nr. XLIII/316/10 Rady Gminy Niemce z dnia 21 maja 2010 r.
2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Niemce, zatwierdzonego uchwałą Nr XVII/299/04 Rady Gminy Niemce z dnia 12 stycznia 2004 r., ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 50, poz. 1008 z dnia 19 marca 2004 r. obejmującą obszar działki nr ewidencyjny 602/2 w Dysie.

§ 2

Zmianę planu stanowią:

1. ustalenia zmiany planu będące treścią niniejszej uchwały,
2. część graficzna – rysunek zmiany planu w skali 1:1000 (załącznik Nr 1),
3. rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu (załącznik Nr 2),
4. rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanej w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (załącznik Nr 3).

§ 3

Rysunek zmiany planu i ustalenia zmiany planu oraz rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag i realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowią integralną całość.

§ 4

I. Definicje pojęć użytych w niniejszej zmianie planu:

1. **zmiana planu** – należy przez to rozumieć ustalenia zmiany planu, o których mowa w § 2,
2. **rysunek zmiany planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
3. **przepisy szczególne** - należy przez to rozumieć przepisy innych ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
4. **teren** - należy przez to rozumieć obszar o przeznaczeniu podstawowym określonego rodzaju, wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi,
5. **działka budowlana** - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury

technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,

6. **przeznaczenie podstawowe** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
7. **adaptacja** - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej substancji budowlanej, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, remontu lub zmiany przeznaczenia w sposób nie naruszający ustaleń zmiany planu, w przypadku odtworzenia obiektów obowiązują zasady jak dla realizacji nowych budynków,

II. Oznaczenia literowe dotyczące przeznaczenia terenów użyte w niniejszej zmianie planie:

1. Tereny zabudowy:
MR - tereny zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej
2. Tereny urządzeń obsługi komunikacji:
KDG - droga gminna

§ 5

Zestawienie ustaleń tekstowych zawartych w niniejszej zmianie planu:

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte są w § 19,
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte są w § 8,
3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawarte są w § 9,
4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zawarte są w § 10,
5. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawarte są w § 11,
6. Ustalenia dotyczące parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawarte są w § 18,
7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie zawarte są w § 12,
8. Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości zawarte są w § 13,

9. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy komunikacji i sieci infrastruktury technicznej zawarte są w § 14,
10. Ustalenia dotyczące sposobów tymczasowego użytkowania zawarte są w § 15,
11. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji zawarte są w § 16,
12. Ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno - wypoczynkowych oraz imprez masowych zawarte są w §17,
13. Ustalenia dotyczące stawek % wzrostu wartości nieruchomości zawarte są w § 19,

§ 6

Część graficzna zmiany planu zawiera oznaczenia obowiązujące, które obejmują:

1. Granice terenu objętego zmianą planu.
2. Linie ciągłe gr. 1,0 mm rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu.
3. Linie ciągłe gr. 0,35 mm z trójkątami wyznaczające nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 7

Przy zagospodarowaniu terenów, oprócz zasad zawartych w ustaleniach zmiany planu obowiązują przepisy szczególne zawierające inne ograniczenia lub zasady dysponowania terenami czy też zawierające inne ograniczenia odnośnie prowadzenia określonych rodzajów działalności przez właścicieli lub inne osoby dysponujące tymi gruntami i terenami.

§ 8

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1. Na obszarze gminy ochrony i kontynuacji wymaga drobna, przyjazna człowiekowi skala zabudowy.
2. Dla zachowania ładu przestrzennego wprowadza się następujące zasady:
 - projektowane budynki winny nawiązywać skalą do gabarytów zabudowy w sąsiednich rejonach o tej samej funkcji.

3. Zmiana planu nakazuje zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych w granicach własnych posesji, przy zastosowaniu wskaźników:

- usługi 10 mp / 100 m² pow.
- zabudowa zagrodowa i jednorodzinna 1 mp / 1 gospod. domowe.

§ 9

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1. Teren objęty zmianą planu (działka Nr 602/2) położony jest w strefie przyrodniczo-krajobrazowej Dolina Ciemięgi oznaczonej numerem 11 w obowiązującej zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Niemce zatwierdzonej Uchwałą Nr XVII/299/04 Rady Gminy Niemce z dnia 12 stycznia 2004 r. (obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. II ww. planu), w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Dolina Ciemięgi” (obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust II pkt 2 ww. planu) oraz w obszarze chronionej zlewni (obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust III pkt 2 ww. planu)
2. Dla ochrony wód wprowadza się następujące rygory:
wprowadza się zakaz odprowadzania ścieków do wód i gruntu. Docelowo odbiornikiem ścieków będzie gminny system kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się oczyszczalnie przydomowe oraz szczelne szamba poza zasięgiem kanalizacji sanitarnej.
3. Dla ochrony i poprawy stanu higieny atmosfery ustala się zakaz lokalizacji wszelkich form działalności gospodarczej, które wywołują ponadnormatywne uciążliwości poza granicami posiadanych posesji.
4. Na terenach objętych zmianą planu ustala się poziom hałasu zgodnie z wymogami ustawy Prawo ochrony środowiska
5. Dla ochrony krajobrazu kulturowego ustala się kontynuację tradycyjnych form osadnictwa.

§ 10

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Na terenie objętym zmianą planu nie występują obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską. Z uwagi na możliwość występowania stanowisk archeologicznych nie oznaczonych w terenie, ustala się obowiązek niezwłocznego powiadomienia służb konserwatorskich Państwowego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, bądź Wójta Gminy Niemce o miejscach przypadkowych odkryć zabytków archeologicznych lub przedmiotów posiadających cechy zabytku. Miejsca te powinny zostać oznaczone i wraz z odnalezionymi przedmiotami zabezpieczone przed zniszczeniem.

§ 11

USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Na terenie objętym zmianą planu jedyną przestrzenią publiczną jest część działki włączona w linie regulacyjne drogi gminnej. Dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych w obrębie linii regulacyjnych drogi pod warunkiem uzgodnienia z zarządcą drogi. Dopuszcza się stosowanie obiektów małej architektury zgodnie z odrębnymi opracowaniami w uzgodnieniu z Urzędem Gminy Niemce i zarządcą drogi.

§ 12

USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE USTALONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH

Na terenie objętym zmianą planu nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów.

§ 13

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

Na terenie objętym zmianą planu nie występują obszary przewidziane do scalenia i podziału.

§ 14

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. USTALENIA W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

Obsługę komunikacyjną terenu objętego zmianą planu przewiduje się z istniejącej drogi gminnej.

2. USTALENIA W ZAKRESIE ELEKTROENERGETYKI I TELEKOMUNIKACJI

Zaopatrzenie w energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną dla terenu objętego zmianą planu przewiduje się na zasadach ustalonych w obowiązującej zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Niemce zatwierdzonego Uchwałą Nr XVII/299/04 Rady Gminy Niemce z dnia 12 stycznia 2004 r.).

3. USTALENIA W ZAKRESIE INŻYNIERII SANITARNEJ

Wyposażenie w media (zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków sanitarnych, odprowadzenie wód opadowych, zaopatrzenie w ciepło) oraz zagospodarowanie odpadów dla terenu objętego zmianą planu przewiduje się na zasadach ustalonych w obowiązującej zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Niemce zatwierdzonego Uchwałą Nr XVII/299/04 Rady Gminy Niemce z dnia 12 stycznia 2004 r.).

§ 15

USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

1. Teren objęty zmianą planu może być wykorzystywany w sposób tymczasowy do czasu zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zmiany planu.
2. Zmiana planu nie przewiduje tymczasowego zagospodarowania terenu innego niż istniejące obecnie.

§ 16

USTALENIA DOTYCZĄCE REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Zmiana planu nie przewiduje rehabilitacji zespołów zabudowy ani infrastruktury technicznej.

§ 17

USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNO- WYPOCZNKOWYCH ORAZ TERENÓW SŁUŻĄCYCH ORGANIZACJI IMPREZ MASOWYCH

Zmiana planu nie obejmuje ww. terenów.

§ 18

USTALENIA DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW, USTALENIA DOTYCZĄCE PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW dla działki nr 602/2 - załącznik nr 1

1 MR - teren zabudowy zagrodowej :

1) Podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa
Dopuszcza się funkcję usługową.

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 15 m. od krawędzi jezdni drogi gminnej.
- b) lokalizacja obiektów kubaturowych w odległości od granicy działki zgodnie z § 12 ust. 6 i 7 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r.(Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 tekst jednolity, ze zmianami Dz. U. z 2003 r. Nr 33, poz. 270; Dz. U. z 2004 r. Nr 109, poz. 1156 , Dz. U. z 2008 r. Nr 201, poz. 1238, Dz.U. z 2009 r. Nr 56, poz. 461) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego zmianą- 25%,
- d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 65%,
- e) maksymalna liczba kondygnacji dla zabudowy mieszkaniowej – podpiwniczenie i 2 nadziemne, z których drugą stanowi poddasze użytkowe w dachu o połaciach symetrycznych, nachylonych pod kątem 35° - 45° , z dopuszczeniem naczółków, lukarn itp.,
- f) pokrycie dachów zabudowy mieszkalnej materiałami posiadającymi atest, zaleca się dachówkę lub gont,
- g) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 8 m. mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego położonego punktu konstrukcji przekrycia budynku,
- h) posadzka parteru na poziomie max. 0,6 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku,
- i) obiekty gospodarcze i usługowe – parterowe z dachami o połaciach symetrycznych, nachylonych pod kątem 35° - 45° , z dopuszczeniem naczółków,
- j) pokrycie dachów budynków gospodarczych materiałami posiadającymi atest,
- k) dopuszcza się wykorzystanie budynków mieszkalnych i gospodarczych dla funkcji usługowych,
- l) wyklucza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz realizacji obiektów i urządzeń o uciążliwości przekraczającej granice działki dysponenta obiektu,
- m) dostępność drogowa zgodnie z § 14 ust. 1,
- n) parkingi zgodnie z § 8 do zrealizowania na działce budowlanej,

2 KDG – TEREN DROGI GMINNEJ – poszerzenie pasa drogowego.

§ 19

USTALENIA DOTYCZĄCE STAWEK % WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

W zakresie wzrostu wartości nieruchomości w wyniku ustaleń niniejszej zmiany planu, ustala się 20 % stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłat w przypadku zbycia nieruchomości, dla zstępnych 1%.

§ 20

W wyniku uchwalenia zmiany planu tracą moc ustalenia dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Niemce, uchwalonego przez Radę Gminy Niemce Uchwałą Nr XVII/299/04 z dnia 12 stycznia 2004 r. w zakresie i obszarze działki o Nr ew. 602/2 we wsi Dys , zgodnie z załącznikami Nr 1 do niniejszej uchwały,

§ 21

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Niemce.

§ 22

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§ 23

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

**Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XLIII/317/10
Rady Gminy Niemce
z dnia 21 maja 2010 r.**

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Niemce obejmującej obszar działki Nr ewidencyjny 602/2 w Dysie

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Niemce.

Nie wniesiono uwag.

**Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XLIII/317/10
Rady Gminy Niemce
z dnia 21 maja 2010 r.**

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Niemce obejmującej obszar działki Nr ewidencyjny 602/2 w Dysie

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 1

Budowa dróg i uzbrojenia w pasie drogowym nie występuje

§ 2

Budowa uzbrojenia poza pasem drogowym nie występuje