Uchwała Nr X/59/11
Rady Gminy Susiec
z dnia 23 listopada 20 11 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Susiec w obrębie geodezyjnym Huta Szumy.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r., Nr 142, poz.1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), uchwały Nr XXVII/172/10 Rady Gminy Susiec z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Susiec w obrębie geodezyjnym Huta Szumy.

Rozdział I
Ustalenia podstawowe

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Susiec, zatwierdzonego uchwałą nr VII/44/2003 Rady Gminy Susiec z dnia 30 października 2003 r. Zmiana dotyczy działek o numerach ewidencyjnych 22, 23, 24 w obrębie geodezyjnym Huta Szumy.

§ 2. **1.** Plan, o którym mowa w pkt. 1 obejmuje:
1) Ustalenia planu będące treścią niniejszej uchwały;
2) Rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały
3) Rozstrzygnięcia Rady Gminy Susiec o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.;
4) Rozstrzygnięcia Rady Gminy Susiec o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

2. Treść uchwały oraz załączniki stanowią integralną całość.

§ 3. **1.** Plan zgodny jest ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Susiec uchwalonym uchwałą Nr XXVI/164/10 Rady Gminy Susiec dnia 30 kwietnia 2010 r.

2. Przedmiotem sporządzenia zmiany planu jest określenie :
1) Przeznaczenia terenów pod budownictwo jednorodzinne i zagrodowe,
2) Linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
3) Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
4) Granic i zasad zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie,
5) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania terenów,
6) Szczegółowe zasady podziału i scalania nieruchomości,
7) Zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linii rozgraniczających tereny tej infrastruktury.
8) Stawki % na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ust. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o :
1. Uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Susiec.
2. Planie – należy przez to rozumieć tekst zmiany planu stanowiącym treść uchwały, wraz z rysunkiem zmiany planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Studium – należy przez to rozumieć Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Susiec.
4. Terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony zmianą planu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem identyfikacyjnym, na którym obowiązują te same ustalenia.
5. Liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie określone na rysunku planu, wyznaczające granice o różnym przeznaczeniu terenów.
6. Przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć jako rodzaj przeznaczenia terenu, który został ustalony w zmianie planu jako dominujący w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi.
7. Przeznaczeniu dopuszczalnym –należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu i nie powoduje z nim kolizji.
8. Nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć granicę sytuowania nowych i rozbudowywanych budynków, określoną na rysunku zmiany planu, poza którą budynki nie mogą być lokalizowane.
9. Powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m2.
10. Wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej terenu do powierzchni działki wyrażony w %.
11. Wskaźniku powierzchni zabudowanej terenu – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowanej terenu do powierzchni działki wyrażony w %.
12. Wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni ogólnej rzutów wszystkich kondygnacji nadziemnych obiektów stałych do powierzchni odpowiadających im działek lub terenów.
13. Wysokości zabudowy należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu urządzonego terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy dachu.
14. Pojęcia nie wyjaśnione w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z Polskimi Normami i przepisami odrębnymi obowiązujących w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

Rozdział II
Przepisy ogólne

§ 5. Ustalenia ogólne dotyczące obszaru objętego zmianą planu

1. Celem zmiany planu jest zmiana przeznaczenia terenu w obrębie geodezyjnym Huta Szumy (obszaru o symbolu RP na tereny zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej MNn, MR).
2. Przedmiotem zmiany planu są warunki i zasady zagospodarowania obszaru objętego zmianą, przeznaczenie terenu i przestrzennego zagospodarowania dla wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi obszarów o jednakowych funkcjach, oraz zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
3. Ustalenia zmiany planu zawarte w tekście zmiany planu odnoszą się odpowiednio do ustaleń zawartych w części graficznej.
4. Ustalenia zawarte w tekście oraz w części graficznej zmiany planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.
5. Ustalenia zmiany planu należy rozpatrywać i stosować uwzględnieniem przepisów odrębnych.
6. Stosuje się następujące symbole identyfikacyjne terenów, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
   1) MNn, MR – tereny zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej.
   2) K(....) – tereny dróg i ulic, z oznaczeniem kategorii drogi.

§ 6. Przeznaczenie terenów

1. Wyznacza się tereny :
   - MNn, MR – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej,
   - K-DW – tereny dróg gminnych dojazdowych.

2. Zasady przeznaczenia terenu na obszarze objętym zmianą planu obejmują :
   - Podstawowy rodzaj przeznaczenia terenu:
   MNn, MR – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa,
   KD – tereny komunikacji
   - Dopuszczalny rodzaj przeznaczenia
   MNn, MR - możliwość wzbogacania funkcji podstawowej o funkcje uzupełniające (usługi, rzemiosło usługowe, obsługa wypoczynku i turystyki itp.) nie naruszające funkcji podstawowej i nie pogarszającej stanu środowiska.

§ 7. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1. Budynki, ich forma i gabaryty, oraz usytuowanie na działce, wraz z innymi elementami zagospodarowania terenu muszą harmonizować z otoczeniem i nawiązywać do architektury regionalnej.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy według ustaleń szczegółowych.

§ 8. Zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego.
1. W celu zachowania wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych nakazuje się na terenie objętym zmianą planu przestrzeganie zasad ochrony środowiska zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
2. Obszary chronione prawnie.

1) Obszar objęty zmianą planu położony jest na terenie Parku Krajobrazowego Puszczy Solskiej. Na terenie Parku obowiązują zakazy:
   - realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej lokalizowanych wg. warunków odrębnych,
   - umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonania czynności w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, rybackiej i łowieckiej;
   - likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
   - pozyskiwania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
   - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
   - dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
   - budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej;
   - likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno - błotnych;
   - wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych;
   - prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową;
   - utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych;
2) W sąsiedztwie obszaru opracowania znajduje się rezerwat krajobrazowy „Nad Tanwią". Inwestycje lokalizowane na przedmiotowych terenach nie mogą negatywnie wpływać na przedmiot ochrony rezerwatu z wyłączeniem lokalizacji sieci i urządzeń telekomunikacyjnych lokalizowanych na podstawie przepisów odrębnych.
3) Przedmiotowe działki położone są w obrębie ostoi ptasiej Puszcza Solska" PLB 060008 oraz w bezpośrednim sąsiedztwie ostoi siedliskowej „Uroczyska Puszczy Solskiej" PLH 060034. Inwestycje podejmowane na obszarze objętym zmianą planu nie mogą generować znaczących negatywnych oddziaływań na obszary Natura 2000 z wyłączeniem lokalizacji sieci i urządzeń telekomunikacyjnych lokalizowanych na podstawie przepisów odrębnych.

4) Teren opracowania położony jest przy granicy obszaru GZWP nr 407. Na terenie tym nie powinny być lokalizowane i podejmowane działania negatywnie oddziałujące na ilość i jakość wód podziemnych piętra kredowego.
5) Działalność prowadzona na przedmiotowym terenie nie może prowadzić do zmiany stosunków wodnych w dolinie rzeki Tanwi.
6) Ustala się bezwzględny zakaz odprowadzania zanieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i do gruntów.
7) Ustala się nakaz posiadania płyty obornikowej i zbiornika na gnojowicę w zabudowie zagrodowej w przypadku hodowli zwierząt metodą bezściółkową.
8) Zakazuje się emisji do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń gazowych, pyłowych oraz hałasu powyżej dopuszczalnych norm.
9) Teren zlicza się o chronionych przed hałasem wg. przepisów odrębnych.
10) Zaleca się stosowanie paliw niskoemisyjnych (gaz, energia elektryczna, oleje grzewcze itp.).
11) W zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury określone w wymaganiach przepisów odrębnych.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
1. Działki objęte zmianą planu wchodzą w obręb stanowiska archeologicznego Susiec-Rebizanty nr 5 obszar AZP nr 95-87/5.
1) Przedmiotowy obszar podlega ochronie na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami /Dz.U.2003.162.1568/.
2) Nakazuje się prowadzenie nadzoru archeologicznego sprawowanego przez uprawnionego archeologa (w przypadku robót ziemnych) nad stanowiskami archeologicznymi.
3) W czasie prowadzenia robót budowlanych, osoba kierująca nimi jest obowiązana w razie znalezienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, powiadomić władze konserwatorskie i gminne oraz wstrzymać prace do wydania odpowiednich zarządzeń.

§ 10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych.
1. Na terenie objętym zmianą planu wyznacza się następujące tereny publiczne – K-DW – tereny komunikacji (teren dróg powiatowych).
2. Parametry i ustalenia terenów komunikacji według ustaleń szczegółowych.
3. Na przedmiotowych terenach dopuszcza się realizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem norm i przepisów odrębnych.

§ 11. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu
1. Minimalne powierzchnie działek budowlanych według ustaleń szczegółowych.
2. Dopuszcza się możliwość podziału i scalania działek.
3. Podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im dostępu do ciągu komunikacyjnego zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi z zakresu gospodarki nieruchomościami.

§ 12. Zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
1. Nakazuje się konieczność wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej według warunków szczegółowych.

§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.
1. Do czasu zmiany sposobu zagospodarowania terenów, tereny pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

Rozdział III Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 14. 1. Wyznacza się tereny **MNn, MR**, z podstawowym przeznaczeniem terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna wraz z garażami i budynkami gospodarczymi. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość wprowadzenia usług, rzemiosła usługowego, obsługi wypoczynku i turystyki stanowiących do 30% przeznaczenia podstawowego.

2. Wielkość działki dla budownictwa:
- zagrodowego - min. 2000 m2 przy szerokości frontu działki min. 20,0 m;
- jednorodzinnego wolnostojącego - min. 800 m2 przy szerokości frontu działki min. 18,0 m;

3. Nieprzekraczalne linie zabudowy
- dla wszystkich obiektów budowlanych
-min. 8 m od krawędzi jezdni, z wyjątkiem obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej lokalizowanych wg. warunków odrębnych,
- 100 m od koryta rzeki Tanwi,
- 5 m od osi linii energetycznych niskiego napięcia.

4. Maksymalna powierzchnia zabudowy
- 30 % powierzchni działki dla budownictwa jednorodzinnego.
- 50 % dla budownictwa zagrodowego;

5. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna
- 60 % powierzchni działki dla budownictwa jednorodzinnego.
- 40 % powierzchni działki dla budownictwa zagrodowego.

6. Wskaźnik intensywności zabudowy
- 0,4 dla budownictwa jednorodzinnego,
- 0,6 dla budownictwa zagrodowego,

7. Dla budynku mieszkalnego ustala się:
- wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych, z których druga w poddaszu użytkowym;
- posadowienie parteru do 0,9 m powyżej najniższego punktu terenu w obrysie budynku,
- wysokość kalenicy do 9,0 m liczona od najwyższego punktu terenu w obrysie budynku,
- dach o nachyleniu połaci 30° - 45° z dopuszczeniem naczółków, lukarn itp.
- pokrycie dachu materiałem posiadającym atest.

8. Dla budynku gospodarczego i garażu :
- maksymalna wysokość budynku gospodarczego - 1 kondygnacja do 8,0 m,
- dach o nachyleniu połaci min. 30° - 45°
- pokrycie dachu materiałem posiadającym atest.

9. Kształtowanie architektury budynków harmonizujących z otoczeniem i nawiązujących do architektury regionalnej, z dachami o symetrycznych spadkach połaci dachowych.

§ 15. Wyznacza się tereny komunikacji:
1. **2 K - DW** - tereny dróg gminnych dojazdowych.
1) Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
2) Szerokość jezdni 5,0 m
3) Nieprzekraczalna linia zabudowy min 8 m.
2. **3 K - DWX** - tereny komunikacji służące jako dojazdy do pól:
1) szerokość w liniach rozgraniczających wg ewidencji gruntów.

Rozdział IV Ustalenia szczegółowe w zakresie infrastruktury technicznej

§ 16. Ustala się następujące zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną:
1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
1) Zaopatrzenie w wodę ze studni kopalnych, do czasu wyposażenia terenu w sieć wodociągową.
2. W zakresie kanalizacji:
1) Odprowadzenie ścieków do szczelnych osadników okresowo opróżnianych. W perspektywie budowa kanalizacji zbiorczej.
2) Po skanalizowaniu przedmiotowego terenu wyklucza się możliwość korzystania z indywidualnych systemów gromadzenia ścieków.
3. W zakresie elektroenergetyki
1) Zachowuje się istniejącą sieć elektroenergetyczną,
2) Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i planowanej sieci, wg. warunków zarządcy sieci.
3) Dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy i modernizacji istniejącej sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
4) Ustala się strefę ochronna od linii energetycznej niskiego napięcia 5 m od osi linii.

4. W zakresie telekomunikacji
1) Zachowuje się istniejącą sieć telekomunikacyjną,
2) Dostęp do usług telekomunikacyjnych z istniejącej abonenckiej sieci kablowej.
3) Dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy i modernizacji istniejącej sieci telekomunikacyjnej oraz na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło
1) Zaopatrzenie w ciepło z lokalnych kotłowni,
2) Jako nośnik energii ustala się paliwa niskoemisyjne.
6. W zakresie usuwania odpadów
1) Gromadzenie odpadów w indywidualnych pojemnikach na terenie własnej posesji, z okresowym wywozem na składowisko odpadów zgodnie z planem gospodarki odpadami gminy Susiec.
7. Wody opadowe:
1) Odprowadzenie wód opadowych na tereny zielone w obrębie nieruchomości.
8. W zakresie komunikacji:
1) Dojazd do terenu z drogi gminnej 2 K – DW
2) Realizacja nowych włączeń komunikacyjnych wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi.

§ 17. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10 % dla terenów budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego.

§18. Na obszarze objętym zmianą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Susiec w skali 1: 10000 zatwierdzonego uchwałą nr VII/44/2003 Rady Gminy Susiec z dnia 30 października 2003r.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Susiec.

§20. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego i obowiązuje po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy

Wiesław Ćmiel