Uchwała Nr III/12/2011

Rady Gminy Łabunie

z dnia 26 stycznia 2011 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łabunie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r., Nr 80, poz.717 z późn. zm.)

- **Rada Gminy uchwala**, co następuje:

Dział I

Ustalenia ogólne

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1

1. Po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łabunie ”, uchwalonym uchwałą Nr XXIV/135/01 Rady Gminy Łabunie z dnia 27 grudnia 2001 r. z późniejszymi zmianami, uchwala się **zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łabunie,** zwaną dalej „planem”.

2**.** Plan obejmuje teren położony w miejscowości Łabuńki Pierwsze (w obrębie geod. Łabuńki) w granicach działki nr ewid. 183/1,187/2.

3. Plan stanowią:

1) ustalenia planu – będące treścią niniejszej uchwały;
2) rysunek planu w skali 1: 500 – stanowiący załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Ustalenia planu wyrażone są w formie:

1) ustaleń ogólnych dotyczących obszaru objętego planem, zawartych w Dziale I niniejszej uchwały;
2) ustaleń szczegółowych dotyczących przeznaczenia terenu, zawartych w Dziale II niniejszej uchwały.

5. Rysunek planu określa przestrzenny zasięg obszarów funkcjonalnych wyodrębnionych liniami podziału uwidocznionymi graficznie oraz przestrzenny zasięg ograniczeń i uwarunkowań dla działalności inwestycyjnej, wynikającej z ustaleń planu.

6. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują ustalenia ogólne, ustalenia szczegółowe i rysunek planu.

§2

Integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) załącznik Nr 2 - zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łabunie;
2) załącznik Nr 3 - zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łabunie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§3

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o

1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące treść niniejszej uchwały;
2) rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, przedstawiony na mapie zasadniczej w skali 1:500, stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
3) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały;
4) terenie- należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony ustaleniami planu;
7) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczoną dla terenu linię, której nie może przekroczyć żaden element projektowanej zabudowy z wyłączeniem inwestycji z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej;
8) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć wszelkie budynki i budowle, które w całości lub części służą do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, z wykluczeniem przedsięwzięć określonych w przepisach szczególnych, mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi poza inwestycjami z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej;
9) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć zarówno sieci jak i urządzenia kubaturowe związane z uzbrojeniem terenu, których jednoznacznej lokalizacji nie określa się w planie;
10) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię działki niezabudowaną i nieutwardzoną, nie stanowiącą nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokrytą roślinnością naturalną lub urządzoną oraz trawiaste nawierzchnie urządzeń sportowych, powierzchnie wodne a także parkingi ekologiczne (kostka rzymska);

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§4

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1) ustalenie przeznaczenia terenu objętego planem położonego w miejscowości Łabuńki Pierwsze (obręb geod. Łabuńki);
2) ustalenie warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu objętego planem;
3) określenie zasad kształtowania ładu przestrzennego.

2. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie użytkowania;
2) linie zabudowy nieprzekraczalne.

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

.

Rozdział 2

Oznaczenia planu

§5

1. Terenowi wyznaczonemu w planie liniami rozgraniczającymi przypisuje się określone przeznaczenie podstawowe, przedstawione barwnym oznaczeniem graficznym i literowym na rysunku planu, określające sposób użytkowania terenu:

U – teren zabudowy usługowej.

2. Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia terenu z uwzględnieniem powyższego symbolu zawarte są w Dziale II niniejszej uchwały. Przyjęte oznaczenia są adekwatne z treścią rysunku planu.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§6

Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3 , jedynie inwestowanie zgodne z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem podstawowym (funkcją) terenu;
2) w granicach terenu możliwa jest lokalizacja obiektów z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego pod warunkiem, że nie przekroczą one 20% powierzchni terenu o przeznaczeniu podstawowym;
3) dopuszcza się lokalizację, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, nie przedstawionych na rysunku planu urządzeń infrastruktury technicznej;
4) budynki, ich forma oraz usytuowanie na działce wraz z innymi elementami zagospodarowania terenu (ogrodzenia, garaże, obiekty małej architektury, detal architektoniczny oraz zieleń) muszą uwzględniać ukształtowanie i położenie terenu, jego ekspozycję oraz zastane sąsiedztwo;
5) wprowadza się zakaz grodzenia nieruchomości ogrodzeniami z elementów betonowych; dopuszcza się ogrodzenia drewniane, murowane lub z siatki;
6) ustala się zasady sytuowania nośników reklamowych:
   a) dozwolona jest reklama na budynku dostosowana indywidualnie do stylistyki i kompozycji obiektu po względem gabarytów, kolorystyki oraz kształtu;
   b) wyklucza się lokalizację wolnostojących, wielkogabarytowych tablic reklamowych typu billboardy.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§7

1.Teren objęty planem położony jest w sąsiedztwie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Górnej Łabuńki ” kod PLB060013 oraz projektowanych obszarów specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000 „Doliny Łabuńki i Topornicy” kod PLH060087, „Bródek” kod PLH060085,

„Łabunie"' kod PLH060080; zakazane są działania mogące znacząco negatywnie oddziaływać na siedliska przyrodnicze i gatunki chronione w sieci obszarów Natura 2000.

2. Teren objęty planem leży w zasięgu projektowanej strefy ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 407 (Chełm – Zamość) w granicach której wprowadza się zakazy:

1) wznoszenia obiektów budowlanych i wykonywania robót, które mogą powodować zanieczyszczenie trwałe gruntów lub wód;
2) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu;
3) utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych.

3. Przy projektowaniu budynków oraz ich usytuowania na działce wraz z innymi elementami zagospodarowania terenu (obiekty małej architektury, zieleń) ustala się obowiązek uwzględnienia walorów ukształtowania i położenia terenu.

4. Teren objęty planem o funkcji zabudowy usługowej (usługi hotelarskiei) oznaczony symbolem **U** należy do grupy terenów chronionych przed hałasem zgodnie z przepisami ustawy *Prawo ochrony środowiska.* Dopuszczalny poziom hałasu dla tych terenów wynosi:

1) w przypadku hałasu komunikacyjnego 60dB w porze dziennej i 50dB w porze nocnej;
2) w przypadku hałasu z pozostałych źródeł 55dB w porze dziennej i 45dB w porze nocnej.

Rozdział 5
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
§8

1. W granicach planu nie występują obiekty i tereny chronione na mocy przepisów o ochronie dóbr kultury.

2. Przypadkowe dokonanie znaleziska archeologicznego zobowiązuje do wstrzymania realizowanych prac, zabezpieczenia znaleziska i miejsca odkrycia oraz powiadomienie o znalezisku właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków lub wójta gminy, a kontynuacja robót będzie możliwa pod stałym nadzorem archeologicznym po wcześniejszym wykonaniu badań interwencyjnych przez uprawnionego archeologa, na podstawie pozwolenia konserwatorskiego.

3. Przy projektowaniu obiektów budowlanych - ich formy i detali architektonicznych ustala się wymóg nawiązania do form architektury regionalnej.

Rozdział 6
Zasady kształtowania przestrzeni publicznych
§9

Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny przestrzeni publicznej.

Rozdział 7
Zasady ochrony innych terenów i obiektów
§10

Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, tereny górnicze ani inne obiekty i tereny podlegające ochronie.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania gruntów i podziału nieruchomości

§11

Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

Rozdział 9

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów

§12

Teren przeznaczony w planie pod zabudowę usługową do czasu realizacji planowanej funkcji może być użytkowane w sposób dotychczasowy.

Dział II

Ustalenia szczegółowe

§13

1. Ustala się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **U**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 ustala się jako przeznaczenie podstawowe:

1) usługi hotelarskie;

2) wydzielone parkingi do 60 miejsc postojowych ogółem dla obsługi projektowanego obiektu.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) usługi handlu;

2) urządzenia sportowo-rekreacyjne;

3) otwarty zbiornik p-poż;

4) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) przeznacza się do likwidacji obiekty budowlane, zaznaczone na rysunku planu;

2) ustala się powierzchnię zabudowy działki maks. 50%; obowiązuje pozostawienie min. 30% powierzchni biologicznie czynnej;

3) stanowiska postojowe i dojazdy manewrowe dla samochodów osobowych powinny mieć nawierzchnię utwardzoną ze spadkiem zapewniającym spływ wody; wody opadowe z terenu parkingu wymagają podczyszczenia przed odprowadzeniem do gruntu;

4) ustala się następujące parametry zabudowy:

   a) maksymalna ilość kondygnacji obiektu hotelowego – trzy kondygnacje nadziemne (trzecia kondygnacja w poddaszu),

   b) wysokość elewacji frontowej do okapu – do 8,0 m,

   c) dach dwuspadowy z dopuszczeniem naczółków i lukarn o kącie nachylenia połaci do 35º, wysokość kalenicy – do 15,0 m;

5) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy frontu działki min.8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej nr 110886 L; z wyłączeniem lokalizacji urządzeń z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej;
6) obiekty budowlane powinny być sytuowane w odległości min. 40,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 17; z wyłączeniem lokalizacji urządzeń z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej;
7) nieprzekraczalna linia ogrodzenia – w granicy własności działki.

5. Ustala się następujące zasady dotyczące obsługi terenu, o którym mowa w ust. 1 w zakresie infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami dysponenta sieci;
2) zaopatrzenie w wodę z ujęcia lokalnego, docelowo z wodociągu gminnego;
3) odprowadzenie ścieków – do bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe o pojemności do 50 m³ , docelowo do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się lokalizację indywidualnej oczyszczalni ścieków pod warunkiem wykonania badań gruntowo-wodnych, które będą rzutowały na ewentualne dopuszczenie lokalizacji lub wybór rodzaju oczyszczalni;
4) obowiązek wstępnej segregacji odpadów w miejscu powstawania, wywóz odpadów na gminne składowisko odpadów;
5) zaopatrzenie w gaz – z istniejącego gazociągu zgodnie z warunkami dysponenta sieci;
6) pokrycie zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne z istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
7) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody z indywidualnych systemów grzewczych;
8) odprowadzenie wód opadowych – na nieutwardzony teren działki i do zbiornika p/poż.

6. Ustala się zasady obsługi terenu, o którym mowa w ust.1 w zakresie komunikacji:

1) zjazd na działkę – z drogi gminnej nr 110886 L;
2) parking z układem komunikacyjnym.

Dział III

Rozdział 1

Przepisy uchylające

§14

W granicach terenu objętego niniejszym planem traci moc miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łabunie uchwalony uchwałą Nr X/47/03 Rady Gminy Łabunie z dnia 10 grudnia 2003 r. (Dziennik Urzędowy Woj. Lubelskiego z dnia 23 stycznia 2003 r. Nr 3, poz. 36).

Rozdział 2

Przepisy przejściowe i końcowe

§15

Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu w wysokości: 10 % wzrostu wartości (słownie: dziesięć procent).

§16

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

§17

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

Przewodniczący
Rady Gminy