

UCHWAŁA NR X/63/15

Rady Gminy Wąwolnica

z dnia 26 października 2015 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wąwolnica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2015 r., poz. 1515), art.14 ust. 8, art. 20 ust. 1, art.27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2015 r., poz. 647 z późn. zm.) w związku z Uchwałą Nr XLII/208/10 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 29 lipca 2010r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąwolnica – Rada Gminy Wąwolnica uchwala co następuje:

§ 1 .

1. Wprowadza się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąwolnica, uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/249/02 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 12 września 2002r. roku (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 122, poz. 2646 z dnia 18 października 2002r.), **w miejscowości Grabówki**, w granicach oznaczonych na rysunku planu w skali 1:1000, zwaną dalej planem.

2. Plan zagospodarowania przestrzennego stanowią:1) ustalenia planu – będące treścią niniejszej uchwały;

2) rysunek planu w skali 1:1 000 – będący załącznikiem nr 1 do uchwały;3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu – wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi załącznik nr 2 do uchwały;

4) sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania – stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2 .

1. Ustalenia planu wyrażone są w postaci:1) ustaleń ogólnych dotyczących warunków i zasad regulacji zagospodarowania obszaru, określonych w:

a) § 5 – Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, b) § 6 – Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,

c) § 7 – Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,d) § 8 – Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

2) ustaleń ogólnych dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej, określonych w:a) § 9 – Zasady kształtowania i rozwoju układu komunikacyjnego,

b) § 10 – Zasady kształtowania i rozwoju infrastruktury sanitarnej,c) § 11 – Zasady kształtowania i rozwoju sieci energetycznej i telekomunikacji;

- 3) ustaleń szczegółowych dla terenów o różnym sposobie użytkowania, określonych w §12;
- 4) ustaleń przejściowych i końcowych oraz dotyczących stawek procentowych służących naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. §13- §17.

2. Przedmiotem ustaleń planu są tereny położone w miejscowości Grabówki w granicach objętych uchwałą, wyznaczone liniami rozgraniczającymi oznaczone symbolami, którym przypisano określone przeznaczenie:

- 1) **MP** – teren zabudowy pensjonatowej,
- 2) **KDL-P** – rezerwa na poszerzenie drogi powiatowej lokalnej,3) **KDD-G** – rezerwa na poszerzenie drogi gminnej dojazdowej.

3. Na terenach oznaczonych symbolami, obowiązuje inwestowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym; w poszczególnych terenach możliwa jest lokalizacja obiektów z zakresu przeznaczenia uzupełniającego, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem tych terenów, przy zachowaniu warunków ustalonych w niniejszej planie.

4. Oznaczenia graficzne w rysunku planu zawierają:

- 1) oznaczenia ściśle obowiązujące: a) granice opracowania planu;
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania;c) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- d) granica strefy ochronnej od linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN;2) oznaczenia nie stanowiące ustaleń planu: a) projektowany przebieg jezdni;b) projektowany teren rekreacyjny.

§ 3 .

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest wyznaczenie terenu przeznaczonego pod zabudowę pensjonatową, zapewniając ład przestrzenny, prawidłową obsługę komunikacyjną oraz niezbędną infrastrukturę techniczną.

§ 4 .

1. Ilekroć w dalszej części uchwały jest mowa o: 1) **uchwale**– należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Wąwolnica,2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000 stanowiący integralną część niniejszej uchwały;

3) **terenie** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania tzn. oddzielającą teren od terenów o innym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustalone niniejszym planem;

5) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczających ulicy, ciągu pieszego lub innych obiektów i terenów;6) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni biologicznie czynnej terenu do całkowitej powierzchni terenu;

7) **procencie powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce położonej w danym terenie do powierzchni tej działki; 8) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

9) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przypisane danemu terenowi kategorii form zagospodarowania lub działalności lub grupy tych kategorii związane z funkcją terenu;

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

§ 5.

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO zagospodarowaniu działek objętych planem należy utrzymać rygory dotyczące przeznaczenia terenu, nieprzekraczalnych linii zabudowy, gabarytów i charakteru terenu ustalone niniejszym planem

§ 6.

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1. Obszar objęty planem położony jest: 1) na terenie otuliny Kazimierskiego Parku Krajobrazowego; 2) w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 406 - Zbiornik Niecka lubelska (Lublin); 3) w granicy projektowanej strefy ochrony uzdrowskiej „C” Celejów/Witoszyn, w której zabrania się zagospodarowania, które uniemożliwiłoby wprowadzenie przepisów właściwych strefie „C” ochrony uzdrowskiej;

4) w strefie bogatego przyrodniczo, harmonijnego krajobrazu rolniczego.

2. Zagospodarowanie terenu objętego planem podporządkowuje się wymogom: 1) usytuowania w otulinie Kazimierskiego Parku Krajobrazowego; 2) ochrony ilościowej i jakościowej wód podziemnych kredowych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406, Niecka lubelska (Lublin); 3) usytuowania w granicach projektowanej strefy uzdrowskiej „C” Celejów/Witoszyn; 4) usytuowania w strefie bogatego przyrodniczo, harmonijnego krajobrazu rolniczego o walorach wypoczynkowych – przeznaczone dla rozwoju agroturystyki. Na terenach tych specjalnej ochronie przed nową zabudową podlegają sprzyjające regeneracji psychofizycznej człowieka kameralne wnętrza krajobrazowe, a rygorystyczną ochroną przed zniszczeniem należy objąć wszystkie elementy krajobrazu wiejskiego decydujące o jego różnorodności takie jak:

a) zadrzewienia śródpolne, przydomowe, przydrożne, śródłukowe i inne,

b) enklawy roślinności zbliżone do naturalnej,

c) drobnoprzestrzenną strukturę lasów,

d) naturalne i sztuczne zbiorniki wodne; 5) ochrony przed hałasem zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie stosownie do przeznaczenia terenu. 3. Obowiązuje zakaz prowadzenia działalności przekraczających standardy jakości środowiska poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, oddziaływanie powinno zamykać się na terenie działki budowlanej lub zespołu działek na których występują źródła emisji.

§ 7.

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ. Zgodnie z „Konwencją w sprawie ochrony światowego dziedzictwa kulturowego i naturalnego” (ICOMOS – Paryż 1972), oprócz obiektów zabytkowych, za dziedzictwo naturalne uznaje się wartościowe elementy przyrody, formacje i strefy geologiczne i fizjograficzne, a także miejsca wartościowe z punktu widzenia estetycznego lub naukowego.

2. Na całym obszarze planu obowiązuje wymóg zobowiązujący osoby, które w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkryły przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, do wstrzymania wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, odpowiedniego zabezpieczenia miejsca i niezwłocznego powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy.

§ 8 .

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

1. Teren nie wymaga scalenia gruntów.
2. Dopuszcza się łączenie działek w zależności od potrzeb przyszłych właścicieli.
3. Podział działek z uwzględnieniem minimalnej powierzchni działki określonej w § 12.

§ 9 .

ZASADY KSZTAŁTOWANIA I ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

1. Dostępność komunikacyjna do działek z drogi powiatowej oznaczonej na rysunku symbolem KDL-P (dr. nr 2549L) oraz z drogi gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD-G.
2. Ustala się dla drogi powiatowej w klasie L odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości min. 20,0m.
2. Ustala się odległość budynków od zewnętrznej krawędzi nowoprojektowanej jezdni drogi dojazdowej gminnej minimum 14,0 m.

§ 10 .

ZASADY KSZTAŁTOWANIA I ROZWOJU INFRASTRUKTURY SANITARNEJ

1. **Zaopatrzenie w wodę** z wodociągu gminnego, poprzez rozbudowę i realizację przyłączy.
2. **Odprowadzenie ścieków bytowych**, docelowo do zbiorczego systemu gminnej kanalizacji sanitarnej. Do czasu podłączenia budynków do sieci kanalizacji komunalnej, dopuszcza się odprowadzenie nieczystości ciekłych do krytego zbiornika bezodpływowego, zlokalizowanego na własnej działce przy zachowaniu obowiązujących parametrów technicznych oraz obowiązku wywozu nieczystości do oczyszczalni ścieków. Dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków.
3. Dopuszcza się **powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych** pod warunkiem nie odprowadzania ich na działkę sąsiada.
4. **Zaopatrzenie w ciepło** za pomocą indywidualnych źródeł ciepła, opartych o paliwa niskoemisyjne.
5. **Zaopatrzenie w gaz** z gazociągu, poprzez budowę, rozbudowę i realizację przyłączy.
6. Wszystkie sieci lokalizować należy w liniach regulacyjnych istniejących i planowanych ciągów komunikacyjnych poza jezdniami lub w terenach zielonych; wejście z uzbrojeniem (z wyjątkiem przyłączy) na teren działek winno odbywać się za zgodą właściciela.
7. **Zagospodarowanie odpadów** w lokalnych punktach gromadzenia oraz ich zorganizowany wywóz na składowisko centralne zlokalizowane poza obszarem objętym planem.

§ 11 .

ZASADY KSZTAŁTOWANIA I ROZWOJU SIECI ENERGETYCZNEJ I TELEKOMUNIKACJI

1. Przyłączenie do sieci energetycznej dystrybucyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi. Wolnostojące złącza kablowe należy lokalizować na własnej działce.
2. Dla istniejącej, napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN-15kV : a) wprowadza się strefę ochronną- o szerokości 15 m - po 7,5 m w obie strony od osi linii - wyłączoną z zabudowy oraz z zakazem nasadzeń drzew wysokopiennych; przy zadrzewieniach należy zachować wymagane przepisami odległości gałęzi i drzew od urządzeń linii elektroenergetycznychb) w przypadku likwidacji linii, bądź jej przebudowy np. skablowania, ulega likwidacji również wyznaczona strefa, a tereny objęte strefą, otrzymują funkcje zgodne z funkcją terenów przyległych,

3. Docelowo należy dążyć do skablowania istniejących napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia, biegnących przez obszary przeznaczone do zainwestowania.
4. W terenach budowlanych dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni do 16,0 m², z przeznaczeniem pod stacje transformatorowe niezbędne dla obsługi technicznej obszaru, które nie zostały przewidziane w rysunku planu; teren musi posiadać dostęp do drogi publicznej, z możliwością dojazdu sprzętu ciężkiego oraz spełniać wymogi techniczne.
5. Dopuszcza się realizację stacji transformatorowych wewnętrznych w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki przy ścianach stacji bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych.
6. Dopuszcza się realizację paneli, ogniw fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych w gospodarstwach domowych służących pozyskaniu energii. Dopuszcza się możliwość przyłączenia paneli, ogniw fotowoltaicznych do publicznej sieci.
7. Obsługa telekomunikacyjna z sieci dostępnych dystrybutorów.
8. Potrzeby w zakresie łączności należy zaspakajać poprzez rozbudowę istniejącej sieci lub budowę nowych sieci z zastosowaniem technologii przewodowej, bezprzewodowej lub światłowodowej.
9. Nowoprojektowane linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne należy budować jako linie kablowe.
10. Sieci elektroenergetyczne i teletechniczne lokalizować należy w liniach regulacyjnych istniejących i planowanych ciągów komunikacyjnych poza jezdniami lub w terenach zielonych; wejście z uzbrojeniem (z wyjątkiem przyłączy) na teren działek winno odbywać się za zgodą właściciela.

§ 12 .

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu **1 MP** ustala się: 1) Przeznaczenie terenu: teren zabudowy pensjonatowej
- 2) Zasady zagospodarowania terenu: a) wymagania dla nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę pensjonatową:
 - powierzchnia działki nie mniejsza niż 2500m² , - szerokość frontu działki od strony drogi gminnej minimum 30 m,
 - b) określone wyżej wielkości ustalono jako wskaźniki minimalne, z zastrzeżeniem możliwości ich weryfikacji z tolerancją do 10% z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań przestrzennych i własnościowych,
 - c) możliwość lokalizacji na działce budowlanej jednego budynku pensjonatowego oraz jednego budynku gospodarczego lub gospodarczogarazowego, o architekturze spójnej z pensjonatem,
 - d) linie zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy według rysunku planu,
 - e) teren położony przy drodze powiatowej poza nieprzekraczalną linią zabudowy przeznacza się na strefę ogrodów i zaplecze rekreacyjne np. mini pole golfowe, oczko wodne z dopuszczeniem lokalizacji obiektów małej architektury,
 - f) przy sytuowaniu budynków obowiązuje zachowanie strefy ochronnej od linii elektroenergetycznej średniego napięcia (SN) o szerokości min. 7,5 m od osi linii napowietrznej,
 - g) budowa ogrodzeń od strony dróg publicznych w liniach rozgraniczających dróg; ogrodzenie powinno być lekkie, ażurowe wykonane z materiałów przyjaznych dla środowiska, z wyłączeniem prefabrykatów betonowych, h) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki,
 - i) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni terenu planistycznego,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6

j) nośniki reklamowe:

- zakazuje się umieszczania zewnętrznych nośników reklamowych,- dopuszcza się umieszczenie maksymalnie jednego szyldu dla każdego podmiotu zlokalizowanego w obrębie terenu; pow. szyldu do 2,0 m²,k) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – 4 miejsca parkingowe/ 10 miejsc noclegowych.

3) Zasady kształtowania zabudowy pensjonatowej:a) budynek do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze,

b) wysokości budynku do 12,0 m licząc od poziomu terenu przy wejściu głównym,c) poziom parteru do 0,50 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku,

d) dachy o połaciach symetrycznych i kącie nachylenia do 45°,

e) preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych – tynk, kamień, drewno, dachówka, gont lub wiór osinowy z dopuszczeniem blachy płaskiej, blachodachówki wykluczając kolor niebieski, żółty i różowy,

f) zakaz stosowania sidingu na elewacjach.

4) zasady kształtowania zabudowy gospodarczej: a) budynek o architekturze spójnej z budynkiem mieszkalnym,b) budynki jednokondygnacyjne, wysokość do 6,0 m,

c) dach o nachyleniu połaci do 30°,

d) preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych – tynk, kamień, drewno, dachówka, gont lub wiór osinowy z dopuszczeniem blachy płaskiej, blachodachówki wykluczając jej kolor niebieski, żółty i różowy.,

e) zakaz stawiania kontenerów i „blaszaków”.

2. Dla terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem **2 KDL-P** ustala się:Przeznaczenie terenu – rezerwa terenu na poszerzenie drogi lokalnej powiatowej, szerokości 7,5m licząc od osi istniejącej jezdni

3. Dla terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem **3 KDD-G** ustala się:

Przeznaczenie terenu – rezerwa terenu na poszerzenie drogi dojazdowej gminnej, szerokości 5,0m licząc od osi istniejącej jezdni

§ 13 .

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Do czasu zmiany zagospodarowania terenów wyznaczonych w planie, obowiązuje utrzymanie obecnego sposobu użytkowania.

§ 14 .

W wyniku uchwalenia zmiany planu tracą moc ustalenia dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wąwolnica, uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/249/02 Rady Gminy Wąwolnica, z dnia 12 września 2002 roku (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 122, poz.2646 z dnia 18 października 2002r.), w zakresie i granicach terenów objętych niniejszym planem.

§ 15 .

OPŁATA PLANISTYCZNA

Ustala się stawki procentowe opłaty na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu w wysokości:

1. 20% dla zabudowy pensjonatowej
2. 1% dla terenów pozostałych.

§ 16 .

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 17 .

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.

**PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy Wąwolnica
Ewa Wierzbicka**

**Uzasadnienie Uchwały Nr X/63/15 Rady Gminy Wąwolnica
z dnia 26 października 2015r.**

W związku z przeprowadzoną analizą oceny aktualności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wąwolnica, uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/249/02 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 12 września 2002 roku (Dz. Urz. Województwa Lubelskiego z dnia 18 października 2002 r. Nr 122, poz. 2646) oraz w nawiązaniu do Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wąwolnica przyjętym przez Radę Gminy Wąwolnica uchwałą Nr XXXVIII/206/14 z dnia 26 sierpnia 2014 r., po rozpoznaniu wniosku w sprawie zmiany w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podjęto Uchwałą Nr XLII/208/10 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 29 lipca 2010 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąwolnica.

Po podjęciu niezbędnych czynności określonych przepisami prawa przystąpiono do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru określonego ww. uchwałą. Projekt zmiany planu został pozytywnie zaopiniowany przez przedstawicieli oraz samorząd gminy. Projekt zmiany planu uzyskał wymagane przepisami pozytywne opinie oraz uzgodnienia odpowiednich instytucji.

Projekt zmiany planu wyłożono do publicznego wglądu. W wyznaczonym terminie zbierania uwag do projektu zmiany planu nie wpłynęła żadna uwaga.

Stwierdza się, że uchwalenie **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wąwolnica w miejscowości Grabówki** jest zasadne.