

**UCHWAŁA NR XXIV/170/2017
RADY GMINY TARNAWATKA**

z dnia 28 listopada 2017 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnawatka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1875) oraz art.20 ust.1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz.1073 z późn. zm.) - Rada Gminy uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.
Ustalenia ogólne
Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Po stwierdzeniu, że ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnawatka” uchwalonego uchwałą Nr X/53/2003 Rady Gminy Tarnawatka z dnia 10 lipca 2003 r. z późniejszymi zmianami, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnawatka, przyjętego uchwałą Nr XV/81/2004 Rady Gminy Tarnawatka z dnia 23 marca 2004 r. z późn. zm., zwaną dalej „planem”.

2. Plan obejmuje teren w granicach działki nr ewid. 592/1 położonej w miejscowości Tarnawatka po zachodniej stronie drogi gminnej Nr 111581L, którego granice zostały określone na rysunku planu.

3. Plan stanowią:

- 1) ustalenia planu – będące treścią niniejszej uchwały;
- 2) rysunek planu w skali 1:1000 – 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. Ustalenia planu i rysunek planu stanowią integralną całość.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 – zawierający rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnawatka;
- 2) załącznik Nr 3 – zawierający rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnawatka, 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 1:1000, stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy ustaw, aktów wykonawczych, normy branżowe i ograniczenia w użytkowaniu terenu wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć wyznaczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym teren o określonym w planie 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 linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, z możliwością wysunięcia przed wyznaczoną linię: schodów, dachu, balkonu, wykuszu, tarasu, przy czym te elementy nie mogą pomniejszyć wyznaczonej odległości o więcej niż 2,0 m;
- 8) usługach - należy przez to rozumieć działalność mającą na celu zaspakajanie potrzeb ludności w zakresie handlu detalicznego, kultury, gastronomii, usług rzemieślniczych i innych niepolegających na wytwarzaniu dóbr materialnych, które mogą być lokalizowane po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów ochrony środowiska;
- 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) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni terenu zajętej przez budynek/budynki (powierzchnia obrysu elementów trwale zamykających budynek) w stosunku do powierzchni działki/terenu, wyrażoną w procentach;
- 11) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię działki niezabudowaną i nieutwardzoną, niestanowiącą nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokrytą roślinnością naturalną lub urządzoną oraz powierzchnie wodne a także parkingi ekologiczne.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4. 1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w celu zaspokojenia potrzeb wspólnoty lokalnej;
- 2) uzyskanie ładu przestrzennego i podniesienie estetyki krajobrazu przy uwzględnieniu zasad ochrony wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- 3) ochrona interesów publicznych lokalnych w zakresie uzbrojenia inżynierskiego oraz prawidłowej obsługi komunikacyjnej.

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

- 1) granice terenu objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym;
- 4) linia zabudowy nieprzekraczalna;
- 5) linia elektroenergetyczna SN ze strefą wolną od zabudowy.

Rozdział 2.

Oznaczenia planu

§ 5. 1. Teren wyznaczony w planie liniami rozgraniczającymi posiada określone przeznaczenie podstawowe, przedstawione na rysunku planu poniższymi symbolami literowymi określającymi sposób użytkowania terenu:

MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

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

3. Oznaczenia literowe na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) inwestowanie, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3, zgodne z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem podstawowym (funkcją) terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami literowymi i wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi;
- 2) możliwość lokalizacji obiektów z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego pod warunkiem, że tereny o przeznaczeniu dopuszczalnym nie przekroczą 30% powierzchni przeznaczenia podstawowego;
- 3) dopuszcza się lokalizację, w sposób niekolidujący z podstawowym przeznaczeniem oraz zgodnie z przepisami szczególnymi, nie przedstawionych na rysunku planu obiektów i sieci infrastruktury elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i telekomunikacyjnej;
- 4) przy projektowaniu budynków - ich formy i detali architektonicznych oraz usytuowania na działce wraz z innymi elementami zagospodarowania terenu (obiekty małej architektury, zieleń) ustala się obowiązek uwzględnienia walorów ukształtowania i położenia terenu oraz zastanego sąsiedztwa;
- 5) ustala się obowiązek stosowania stonowanej kolorystyki zabudowy preferującej barwy pastelowe z dopuszczeniem elementów kontrastowych wynikających z potrzeb dekoracyjnych lub logo firmy;
- 6) dla terenu objętego planem nie został uchwalony akt prawa miejscowego w zakresie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń; dla tego terenu ustala się:
 - a) możliwość stosownie reklam w formie wolnostojącej tablicy reklamowej oraz umieszczanie szyldów na ścianie budynku pod warunkiem:
 - powierzchnia ekspozycyjna tablicy reklamowej wolnostojącej nie może przekroczyć 2 m² (przy czym powierzchnie reklam dwustronnych nie sumują się), wysokość całkowita urządzenia reklamowego nie może przekroczyć 2,5 m,
 - Forma i wielkość szyldu umieszczanego na ścianie budynku musi być dostosowana do kompozycji architektonicznej całej elewacji, przy czym powierzchnia tablicy nie może być większa niż 1,0 m²,
 - b) w zakresie stosowania ogrodzeń:
 - sytuowanie ogrodzenia poza liniami rozgraniczającymi drogi publicznej, przy granicy działki,
 - zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 7) teren w granicach planu nie jest objęty gminnym programem rewitalizacji; na obszarze Gminy Tarnawatka nie został uchwalony akt prawa miejscowego w zakresie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w oparciu o przepisy ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7.1. Teren objęty planem położony jest w odległości ok. 1,3 km na północ od granic Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków NATURA 2000 Rostocze kod PLB060012; zabrania się podejmowania działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000 oraz pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

2. Teren objęty planem położony jest w otulinie Krasnobrodzkiego Parku Krajobrazowego, gdzie wszelka działalność inwestycyjna nie może negatywnie oddziaływać na przyrodę obszaru chronionego.

3. Teren objęty planem znajduje się w zasięgu projektowanego obszaru ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 407 Niecka Lubelska (Chełm – Zamość) w obszarze najwyższej ochrony (ONO) oraz w zasięgu obszaru dorzecza Środkowej Wisły w odniesieniu do Jednolitej Części Wód Podziemnych (kod: PLGW2300107) oraz w obszarze Jednolitej Części Wód Powierzchniowych (JCWP) rzeki Wieprz do Jacynki (kod: PRLW20002324136). Ustala się wymóg ochrony ilościowej i jakościowej wód podziemnych i powierzchniowych.

4. Teren objęty planem położony jest w zasięgu obszaru wskazanego do objęcia statusem obszarów ochronnych zlewni wód powierzchniowych górnego Wieprza do zapory czołowej zbiornika „Nielisz” (w tym zlewni Kryniczanki). W jego obrębie obowiązuje ochrona funkcji ekologicznych rzeki Wieprz oraz zakaz lokalizacji obiektów uciążliwych dla środowiska wodnego.

5. Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody obowiązuje ochrona napotkanych w trakcie prac ziemnych kopalnych szczątków roślin lub zwierząt.

6. Na terenie objętym planem lokalizuje się zabudowę mieszkaniową, dla której obowiązują standardy akustyczne zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 8. 1. W projekcie planu nie uwzględniono ustaleń wynikających z audytu krajobrazowego, ponieważ audyt krajobrazowy dla województwa lubelskiego nie został dotychczas sporządzony.

2. Przy lokalizacji nowej funkcji zastosowano zasadę oszczędnego użytkowania przestrzeni krajobrazowej (przeciwdziałanie rozproszaniu zabudowy na terenach otwartych); nowa funkcja wprowadzana jest jako zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu z zabudowy rzemieślniczo –handlowej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami.

3. Ustala się realizację nowych obiektów budowlanych na zasadzie kontynuacji gabarytów i formy architektonicznej obiektów istniejących i planowanych na działkach sąsiednich, zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych, przy zachowaniu zasadniczych proporcji wysokościowych z eliminacją obiektów dysharmonizujących krajobraz wiejski.

Rozdział 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. 1. W granicach planu nie występują obiekty i tereny chronione na mocy przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. Obowiązuje ochrona wszelkich znalezisk o charakterze zabytków archeologicznych (osadowe i grobowe obiekty ziemne, fragmenty pradziejowych i średniowiecznych naczyń glinianych lub narzędzia wykonane z kamienia, krzemienia, kości, rogu oraz przedmioty metalowe), wstrzymanie robót ziemnych na odcinku odkrycia, zabezpieczenie miejsca odkrycia i znaleziska oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego konserwatora zabytków.

3. Obowiązuje ochrona krajobrazu kulturowego poprzez wprowadzenie nowych obiektów budowlanych na zasadzie dogęszczania istniejącej struktury jednostki osadniczej.

4. W granicach terenu objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.

Rozdział 7.

Wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 11. W granicach objętych planem nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych ani tereny górnicze.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania gruntów i podziału nieruchomości

§ 12. 1. Dla terenu objętego planem nie wyznacza się obowiązku scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

2. Dopuszcza się możliwość podziału terenu na nowe działki budowlane, zgodnie z poniższymi ustaleniami:

- 1) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18,0 mb;
- 2) kąt 90° pomiędzy granicami działek a pasem drogowym, z tolerancją 30°;
- 3) powierzchnia działki nie mniejsza niż 800,0 m².

DZIAŁ II.
Ustalenia szczegółowe
Rozdział 10.

Przeznaczenie terenu, parametry kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 13. 1. Ustala się jako przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U.

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

- 1) obiekty małej architektury;
- 2) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) dojścia piesze i dojazdy.

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

- 1) podział terenu na nowe działki budowlane na zasadach ustalonych w §12 ust. 2;
- 2) dla nowowydzielanych działek budowlanych należy zapewnić dostęp do drogi publicznej przez wydzielenie dróg dojazdowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolnostojącym;
- 4) zabudowa usługowa w układzie wolnostojącym lub wbudowana;
- 5) garaże mogą być integralną częścią budynków mieszkalnych lub wolnostojące;
- 6) przy zagospodarowaniu działek należy stosować poniższe nieprzekraczalne wskaźniki:
 - a) wskaźnik zabudowy maks. 40% powierzchni działki,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 0,6,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna - min. 30% powierzchni działki;
- 7) ustala się następujące parametry zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych:
 - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - dwie,
 - maksymalna wysokość budynku mierzona od poziomu terenu do kalenicy dachu - 9,5 m,
 - geometria dachów - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°, dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami, oknami połaciowymi lub świetlikami,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych:
 - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – jedna,
 - maksymalna wysokość budynku liczona od poziomu terenu do kalenicy dachu - 7,0 m,
 - geometria dachów - dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°, dopuszcza się dachy jednospadowe i dachy płaskie;
- 8) obowiązuje linia zabudowy nieprzekraczalna:
 - a) od drogi gminnej nr 111581L - min. 6,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
 - b) od drogi wewnętrznej KDW – min. 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi;
- 9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy do granic przyległych nieruchomości zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi; dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 10) obowiązuje strefa wolna od zabudowy od linii elektroenergetycznej SN – 12,0 m (po 6,0 m od osi linii);
- 11) w celu zapewnienia bezpieczeństwa przed pożarem obowiązuje zagospodarowanie terenu w dostosowaniu do wymagań określonych w przepisach odrębnych.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej gminnej nr 111581L I i z drogi wewnętrznej KDW;
- 2) lokalizacja miejsc postojowych w granicach działki w ilości min.1 msc./1 lokal mieszkalny i min. 2 msc/100 m² powierzchni usług;
- 3) nie wyznacza się miejsc przeznaczonych dla parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział 11.

Ustalenia dotyczące uzbrojenia inżynieryjnego terenu

§ 14. 1. Jako generalne zasady obowiązujące na terenie objętym planem ustala się dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy zachowaniu wymogów przepisów szczególnych.

2. Lokalizacja obiektów w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych może odbywać się zgodnie z poniższymi ustaleniami; strefa wolna od zabudowy wynosi:

- dla linii kablowych 15kV – pas 2,0 m (po 1,0 m od osi linii),
- dla linii kablowych 0,4kV – pas 1,0 m (po 0,5 m od osi linii),
- dla linii napowietrznych 15 kV – pas 12,0 m (po 6,0 m od osi linii),
- dla linii napowietrznych 0,4 kV – pas 5,0 m (po 2,5 m od osi linii),

3. Dla gazociągu obowiązuje wyznaczenie strefy kontrolowanej, z zakazem wznoszenia budynków, urządzania stałych składów i magazynów oraz sadzenia drzew zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

§ 15. Ustala się następujące zasady dotyczące obsługi terenu objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej sieci elektroenergetycznej nN;
- 2) zaopatrzenie w wodę - z wodociągu gminnego opartego na poborze wody z ujęcia wody podziemnej;
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do zbiorczej kanalizacji sanitarnej;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - powierzchniowe do gruntu w obrębie własnej działki; w przypadku realizacji zabudowy usługowej z terenu parkingu i dróg - po oczyszczeniu w separatorze do stanu osiągnięciu wymagań jakościowych określonych w przepisach odrębnych - do gruntu;
- 5) usuwanie odpadów komunalnych – obowiązek czasowego gromadzenia w wyznaczonym miejscu w obrębie posesji (w systemie workowym, pojemnikowym, kontenerowym itp.) oraz wstępnej segregacji odpadów w miejscu powstawania; utylizacja zgodnie z obowiązującym programem gospodarowania odpadami;
- 6) zaopatrzenie w gaz - z istniejącego gazociągu;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych systemów grzewczych, w tym z wykorzystaniem czystych nośników energii (pompy ciepła, kolektory słoneczne);
- 8) pokrycie zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne – w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę lub budowę nowych urządzeń infrastruktury i sieci telekomunikacyjnej.

Rozdział 12.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów

§ 16. Obszar objęty planem do czasu realizacji planowanych funkcji może być użytkowany w sposób dotychczasowy.

DZIAŁ III.

Postanowienia końcowe

§ 17. W związku uchwaleniem niniejszego planu, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenu oznaczonego symbolem MN/U - w wysokości 30% (słownie trzydzieści procent).

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tarnawatka.

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

Przewodnicząca Rady Gminy



Kazimiera Mańdziuk

Uzasadnienie

do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnawatka

Obowiązek sporządzenia uzasadnienia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadzają przepisy art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.).

W dniu 30 grudnia 2015 r. Rada Gminy Tarnawatka podjęła uchwałę Nr XI/69/15 o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnawatka (uchwalonego uchwałą Nr XV/81/2004 Rady Gminy Tarnawatka z dnia 23 marca 2004 r. z późniejszymi zmianami) obejmującej przeznaczenie terenu, położonego w miejscowości Tarnawatka, określonego jako teren zabudowy rzemieślniczo-handlowej pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

Ustalenia wprowadzanej zmiany nie naruszają ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Tarnawatka” uchwalonego uchwałą Nr X/53/2003 Rady Gminy Tarnawatka z dnia 10 lipca 2003 r. z późniejszymi zmianami. Według ustaleń Studium teren objęty zmianą planu określony jest jako: „*Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami*”.

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

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury uwzględniono poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących:

- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym sytuowania reklam i ogrodzeń,
- parametrów planowanej zabudowy, w tym liczby kondygnacji nadziemnych, wysokości budynków mieszkalnych, usługowych i gospodarczych oraz geometrii dachów;

2) walory krajobrazowe i architektoniczne:

- a) dla obszaru województwa lubelskiego nie sporządzono dotychczas audytu krajobrazowego,
- b) teren objęty planem nie posiada istotnych walorów krajobrazowych (obejmuje fragment niewielkiego wzniesienia o wysokości 295,5 m - 301 m n.p.m. i nachyleniu ok. 10° w kierunku północnym) stanowi krajobraz zmieniony antropogenicznie i obecnie użytkowany rolniczo (grunty orne),
- c) przekształcenie krajobrazu rolniczego przez lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w enklawie pomiędzy istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodziną a planowaną zabudową mieszkaniową jednorodziną z usługami nie będzie mieć charakteru znaczącego; wprowadzana nowa funkcja lokalizowana jest jako zmiana ustalonej funkcji zabudowy rzemieślniczo-handlowej poza obszarem o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne,

d) planowana zabudowa wprowadzana jest przy zachowaniu zasadniczych proporcji wysokościowych w nawiązaniu do zastanego sąsiedztwa, z eliminacją obiektów dysharmonizujących krajobraz wiejski;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniono poprzez:

- ustalenie zasad ochrony terenu Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 Roztocze kod PLB060012, znajdującego się w odległości ok. 1,3 km od terenu objętego planem,

- wprowadzenie zakazu lokalizowania w otulinie Krasnobrodzkiego Parku Krajobrazowego inwestycji mogących negatywnie oddziaływać na przyrodę obszaru chronionego,

- ustalenie zasad ochrony głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 407 oraz jednolitej części wód powierzchniowych i podziemnych a także ochrony zlewni wód powierzchniowych górnego Wieprza i funkcji ekologicznej rzeki;

b) prawne wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych nie dotyczą terenu objętego planem, w którego granicach występują grunty orne klasy bonitacyjnej IV niechronione przed zmianą użytkowania na cele nierolnicze w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t.j. Dz. U. z 2017 poz.1161);

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej:

a) w granicach planu nie występują obiekty i tereny chronione na mocy przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz dobra kultury współczesnej,

b) wymagania ochrony środowiska kulturowego zostały uwzględnione przez wprowadzenie zapisu dotyczącego ochrony wszelkich znalezisk o charakterze zabytków archeologicznych;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

a) zmiana funkcji terenu nie będzie generować potencjalnych obciążeń środowiska emisjami zanieczyszczeń, ani mieć znaczącego negatywnego wpływu na stan środowiska i zdrowie ludzi; potrzeby osób niepełnosprawnych, zostaną zabezpieczone na etapie projektu techniczno-budowlanego zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) plan ustala wymogi ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia polegające na zapewnieniu bezpieczeństwa przed pożarem oraz ochrony przed hałasem;

6) walory ekonomiczne przestrzeni:

a) przestrzeń w granicach objętych planem nie posiada istotnych walorów ekonomicznych, w stanie istniejącym stanowią ją agrocenozy wytworzone na terenie użytkowanym rolniczo na gruntach niskich klas bonitacyjnych klasy IVa i IVb,

b) wprowadzana funkcja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren określony w planie jako teren zabudowy rzemieślniczo-handlowej nie spowoduje istotnego wzrostu wartości nieruchomości;

7) prawo własności:

teren w granicach objętych planem stanowi własność prywatną;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

a) przedmiotowy teren nie znajduje się w granicach terenów zamkniętych i ich stref ochronnych ani w obszarze z ograniczeniem zabudowy wynikającym z istniejącego i planowanego przeznaczenia terenów oraz istniejących i planowanych obiektów i urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

b) na terenie objętym planem nie występują obiekty ważne i szczególnie ważne dla obronności i bezpieczeństwa państwa, określone odrębnymi przepisami;

9) potrzeby interesu publicznego:

planowana funkcja terenu nie stanowi celu publicznego w rozumieniu obowiązujących przepisów; w granicach planu nie występują potrzeby interesu publicznego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

a) planowana funkcja nie będzie generować potrzeby z zakresu rozwoju infrastruktury komunikacyjnej ani infrastruktury technicznej; teren ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej – gminnej oraz do istniejących sieci infrastruktury technicznej (linii elektroenergetycznej nN, wodociągu gminnego, zbiorczej sieci kanalizacyjnej oraz gazociągu),

b) na terenie Gminy Tarnawatka aktualnie jest realizowana sieć szerokopasmowa;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków elektronicznych:

udział społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnawatka został zapewniony przez uwzględnienie przepisów art. 17 pkt 1 i pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39, art.40 i art. 41 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko; dokumentacja czynności związanych z udziałem społeczeństwa w pracach nad planem została skompletowana w „Dokumentacji prac planistycznych”;

12) zachowanie jawności i przejrzystość procedur planistycznych zostało zapewnione poprzez:

- wyłożenie projektu zmiany planu miejscowego do publicznego wglądu,
- zorganizowanie dyskusji publicznej na temat rozwiązań przyjętych w planie; do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu w wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi, w związku z czym Wójt Gminy odstąpił od rozstrzygnięcia,
- przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności:

- potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody zostanie zaspokojona poprzez przyłączenie planowanych obiektów budowlanych do istniejącego wodociągu komunalnego, opartego na ujęciu wody ze źródeł podziemnych.

2. Ustalenie przeznaczenia terenu lub określenie potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu:

1) projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnawatka dla terenu obejmującego działkę Nr ewid. 592/1 ustala przeznaczenie podstawowe jako: „*teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony symbolem MN/U*”;

2) ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu uwzględniono interesy prywatne, które w przedmiotowej zmianie planu nie kolidują z interesem publicznym;

3) na potrzeby planu przeprowadzono analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne, w tym:

- analizę wniosku inwestora w sprawie zmiany planu miejscowego gminy Tarnawatka;

- analizę „Ekofizjografii”, sporządzonej na potrzeby opracowań planistycznych dla gminy Tarnawatka oraz wykonano inwentaryzację urbanistyczną

- analizę ustaleń Strategii Rozwoju Województwa Lubelskiego na lata 2014-2020 z perspektywą do 2030 r. (Urząd Marszałkowski Województwa Lubelskiego – Lublin 2014 r.) oraz ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego (przyjęty uchwałą Nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r. – Dz. Urz. Lubel. z dnia 29 grudnia 2015 r. poz. 5441),

- analizę ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Tarnawatka (uchwalonego uchwałą Nr X/53/2003 Rady Gminy Tarnawatka z dnia 10 lipca 2003 r. z późniejszymi zmianami) oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnawatka (przyjętego uchwałą Nr XV/81/2004 Rady Gminy Tarnawatka z dnia 23 marca 2004 r. z późniejszymi zmianami),

- analizę ustaleń Strategii Rozwoju Gminy Tarnawatka na lata 2015 -2020,

- analizę wniosków złożonych przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu

oraz sporządzono:

- prognozę oddziaływania na środowisko ustaleń zmiany planu miejscowego,

- prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego określającą wpływ ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy.

3. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni uwzględniono poprzez:

1) uwzględnienie minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - teren objęty zmianą planu skomunikowany jest przez istniejącą drogę publiczną (gminną nr 111581L,), co ułatwia przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

2) wprowadzana nowa funkcja lokalizowana jest w granicach jednostki osadniczej Tarnawatka o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej przestrzennej jako uzupełnienie istniejącej zabudowy (obejmuje niezabudowany teren pomiędzy istniejącą i planowaną zabudową, przeznaczony dotychczas pod funkcję zabudowy rzemieślniczo-handlowej).

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Na podstawie wyników analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w oparciu o przepisy ust. 2 w/w

artykułu, w dniu 31 marca 2017 r. Rada Gminy Tarnawatka podjęła uchwałę Nr XX/144/2017 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnawatka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Tarnawatka.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że obowiązujące na terenie gminy Tarnawatka plany miejscowe mimo, iż nie zawierają wszystkich ustaleń wynikających z przepisów obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i jej późniejszych zmian w zakresie formalno-prawnym nie wymagają zmiany. Rada Gminy w przypadku uznania dokumentów planistycznych za nieaktualne podejmuje czynności związane z ich zmianą. Należy kontynuować prace projektowe dotyczące podjętej uchwały Nr XI/69/15 Rady Gminy Tarnawatka z dnia 30 grudnia 2015 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnawatka (uchwalonego uchwałą Nr XV/81/2004 Rady Gminy Tarnawatka z dnia 23 marca 2004 r. z późniejszymi zmianami obejmującej przeznaczenie terenu, położonego w miejscowości Tarnawatka, określonego jako teren zabudowy rzemieślniczo – handlowej pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

- 1) projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnawatka zawiera ustalenia mające wpływ na dochody i wydatki gminy (zmiana dochodowości nieruchomości, zmiana wartości nieruchomości, podatek dochodowy od osób prawnych, opłata planistyczna);
- 2) z analizy prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzonej na okres 10 lat wynikają:
 - korzyści mogące płynąć głównie ze wzrostu dochodowości nieruchomości z tytułu wpływów z podatków od nieruchomości, z tytułu wpływów z podatku dochodowego od osób prawnych, poziomie ok. 16 tys. zł rocznie; oraz możliwe są też jednorazowe wpływy z opłaty planistycznej w przypadku obrotu terenem w okresie 5 lat od uchwalenia planu rzędu ok. 89 tys. zł.;
 - brak kosztów związanych z zadaniami własnymi gminy z powodu istnienia odpowiednich rozwiązań (dostęp do istniejącej drogi publicznej oraz istniejących sieci infrastruktury technicznej – wodociągu gminnego, zbiorczej sieci kanalizacyjnej, gazociągu).

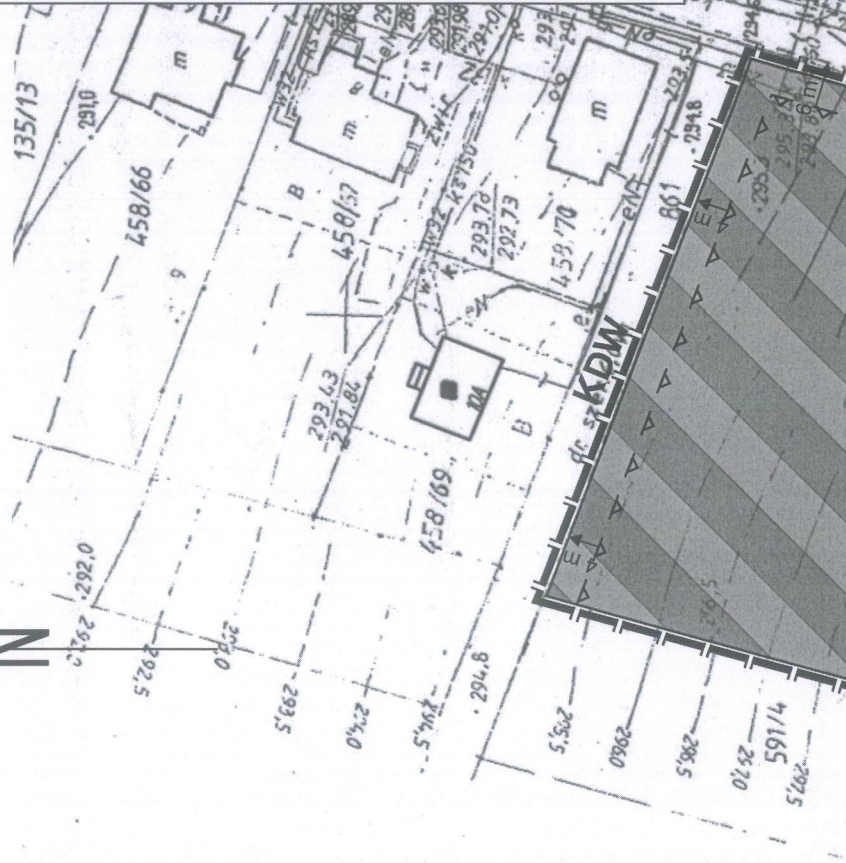
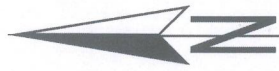
PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY
Kazimiera Mandziuk
Kazimiera Mandziuk

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY TARNAWKA
MIEJSCOWOŚĆ TARNAWKA**

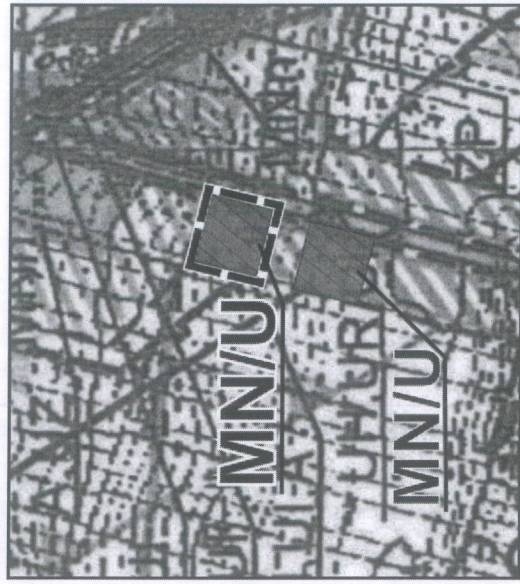
SKALA 1 : 1 000

Skala 1:100

OGK 5642
15. STY. 2016
ZAMOWIENIE
STAROSTWO POWIATOWE
w formatowach i tabelech
14.2.2016



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY TARNAWKA SKALA 1:10 000
ORIENTACJA



GRANICE TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXIV/170/2017
Rady Gminy Tarnawatka
z dnia 28 listopada 2017 roku

**Rozstrzygnięcie
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz.1073) oraz stanowiska Wójta Gminy Tarnawatka z dnia 17 lipca 2017 r. o braku uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnawatka (obejmującego działkę Nr ewid. 592/1 położoną w miejscowości Tarnawatka) w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu stwierdza się, iż odstępuje się od rozstrzygnięcia.

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY
K. Mańdziuk
Kazimiera Mańdziuk

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XXIV/170/2017
Rady Gminy Tarnawatka
z dnia 28 listopada 2017 roku

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz.1073) oraz art. 7 ust. 1 pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1875) stwierdza się, iż realizacja ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnawatka (obejmującej działkę nr ewid. 592/1 położoną w miejscowości Tarnawatka) nie wymaga realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz określenia zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych z powodu istnienia odpowiednich rozwiązań.

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY
K. Mańdziuk
Kazimiera Mańdziuk