

Uchwała Nr XVI/89/07
Rady Miejskiej w Szczepieszynie
z dnia 27 grudnia 2007 roku

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kawęczynok
(gospodarstwo agroturystyczne)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 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. zm.) oraz Uchwały nr VII/44/07 Rady Miejskiej w Szczepieszynie - **Rada Miejska uchwała**, co następuje:

**DZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE**

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§ 1

1. Po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szczepieszyn uchwalonym uchwałą Nr IX/42/99 Rady Miejskiej w Szczepieszynie z dnia 26 marca 1999 r. uchwała się:
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kawęczynok (gospodarstwo agroturystyczne), zwany dalej **planem**.
2. Plan obejmuje tereny w obrębie działek nr ewid. 1073, 1074, 1075,
3. Plan stanowią:
 - 1) ustalenia planu – będące treścią niniejszej uchwały;
 - 2) rysunek planu w skali 1:1 000 – stanowiący załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej uchwały,
4. Ustalenia planu wyrażone są w formie:
 - 1) ustaleń ogólnych - dotyczących całego obszaru objętego planem, zawartych w Dziale I, niniejszej uchwały;
 - 2) ustaleń szczegółowych - dotyczących przeznaczenia terenów, zawartych w Dziale II, niniejszej uchwały.
5. Rysunek planu określa przestrzenny zasięg obszarów funkcjonalnych wyodrębnionych liniami podziału uwidocznionymi graficznie oraz przestrzenny zasięg ograniczeń wynikających z ustaleń planu.
6. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują ustalenia ogólne, ustalenia szczegółowe i rysunek planu.

§ 2

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 oznaczony Nr 1 załącznik graficzny do niniejszej uchwały przedstawiony na mapie w skali 1:1000,

- 3) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy prawne, aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały,
 - 4) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 5) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu,
 - 6) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu,
 - 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie ograniczające teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu,
 - 8) działce budowlanej – należy przez to rozumieć przeznaczoną pod zabudowę część terenu, która jest lub będzie wydzielona geodezyjnie,
 - 9) usługach – należy przez to rozumieć wszelkie budynki lub budowle, które w całości lub części służą do prowadzenia działalności, której celem jest zaspakajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych i nie powodują uciążliwej emisji substancji i energii,
 - 10) intensywność zabudowy – stosunek sumy powierzchni ogólnej zabudowy do powierzchni terenu, na którym znajduje się zabudowa,
 - 11) powierzchni aktywnej przyrodniczo – należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu działki, pokrytą roślinnością naturalną lub urządzoną, stanowiącą powierzchnię ekologicznie czynną.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 3

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest::
 - 1) ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla projektowanych funkcji,
 - 2) racjonalne wykorzystanie zasobów środowiska, ochrona interesu publicznego lokalnego i ponad lokalnego w zakresie:
 - stworzenie prawidłowego układu komunikacyjnego obszaru,
 - zabezpieczenie terenów pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunalnej,
 - 3) planistyczne uporządkowanie całego terenu i uzyskanie ładu przestrzennego,
2. Obowiązującymi ustaleniami planu, są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem (opracowania),
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) orientacyjne linie podziału funkcji w granicach gospodarstwa agroturystycznego,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy (granice „strefy planistycznej” obszaru źródłiskowego),
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter postulowany lub informacyjny.

§ 4

1. Poszczególnym terenom, oznaczonym w planie orientacyjnymi liniami rozgraniczającymi ustala się określone przeznaczenie podstawowe, oznaczenie graficzne na rysunku planu (oznaczenia literowe) określające sposób użytkowania terenu:
RM - tereny zabudowy zagrodowej (z elementami agroturystyki i turystyki)
 UT – pola namiotowego,
 MP – zabudowy pensjonatowej dla 60 miejsc noclegowych (łącznie z domkami turystycznymi),
 US – terenów sportu dla wypoczywających,
 K - przedomowej oczyszczalni ścieków z „polem” rozsączania,
 WS – terenów obszaru źródłiskowego ze „strefą planistyczną” wolną od zabudowy i zainwestowania, (obowiązuje zachowanie funkcji ekologicznej),
 ZL - tereny lasów, (obowiązuje zachowanie funkcji ekologicznej),
KX - tereny ciągów pieszych i pieszo-jezdnych,
2. Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia poszczególnych terenów, oznaczonych symbolami literowymi, zawarte są w Dziale II, niniejszej uchwały.
3. Przyjęte oznaczenia są adekwatne z treścią rysunku planu.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5

Ustalenia ogólne planu dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 1) inwestowanie musi być zgodne z ustaloną funkcją oraz zasadami zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów,
- 2) w poszczególnych terenach (za wyjątkiem WS w granicach „strefy planistycznej”), dopuszcza się lokalizację, nie przedstawionych na rysunku planu obiektów i sieci podziemnej infrastruktury technicznej i komunalnej oraz obiektów gospodarki odpadami (nie związanych z podłożem), a służących bezpośredniej obsłudze terenów,
- 3) wprowadza się zakaz grodzenia nieruchomości ogrodzeniami z elementów betonowych - dopuszcza się ogrodzenia drewniane, murowane ażurowe lub z siatki,

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6

Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego obowiązujące na całym obszarze opracowania:

- 1) obowiązuje ochrona środowiska, w tym walorów krajobrazowych, zgodnie z Rozporządzeniem Nr 9 Wojewody Lubelskiego z dnia 14 kwietnia 2005 r. w sprawie Szczepreszyńskiego Parku Krajobrazowego (Dz.Urz. Woj. Lub. z 2005 r. Nr 83, poz. 1684),
- 2) obowiązuje ochrona planistyczna zlewni górnego Wieprza, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania województwa lubelskiego,
- 3) obowiązuje ochrona planistyczna projektowanego Międzynarodowego Rezerwatu Biosfery „Roztocze i Puszcza Solska”, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania województwa lubelskiego,

- 4) obowiązuje ochrona wód kredowych GZWP Nr 406 Niecka Lubelska (Lublin) polegająca na nie podejmowaniu przedsięwzięć mogących wpływać znacząco na ilość lub jakość wód podziemnych i powierzchniowych ,
- 5) wyznacza się tereny chronione przed hałasem (cały obszar zabudowy gospodarstwa), na których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowanego przez drogi w porze dnia 60 AdB, w porze nocy 50 AdB, oraz pozostałe grupy źródeł hałasu 55 AdB w porze dnia i 45 AdB w porze nocy,
- 6) zakazuje się odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu,
- 7) zakazuje się składowania odpadów komunalnych poza „indywidualnymi” miejscami do ich gromadzenia,
- 8) na terenach przeznaczonych pod realizację mieszkalnictwa , należy wprowadzać, jako towarzyszącą, zielenią wysoką i niską „parkową”, nie należy dokonywać nasadzeń drzew „wyniosłych”,
- 9) ustala się obowiązek równoległej realizacji sieci wodociągowej oraz indywidualnego systemu kanalizacji sanitarnej (oczyszczalnia przydomowa lub bezodpływowy zbiornik ścieków),

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7

W granicach obszaru opracowania nie występują zabytki nieruchome, zabytki archeologiczne i dobra kultury współczesnej wymagające planistycznej ochrony prawnej.

Rozdział 6

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8

Gospodarstwo agroturystyczne nie jest obszarem przestrzeni publicznej, jednak ze względu na prowadzoną działalność gospodarczą w zakresie obsługi wypoczywających:

1. Ustala się nakaz stosowania:

- 1) ujednoczonych typów układu oświetlenia i latarni w obrębie dojazdów i dojazdów,
- 2) ujednoczonych typów nawierzchni ciągów komunikacji pieszej i kołowej,

2. Wprowadza się obowiązek stosowania stonowanej kolorystyki budynków .

Rozdział 7

Inne obiekty i tereny podlegające ochronie

§ 9

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

Rozdział 8
Szczegółowe zasady i warunki scalania gruntów.

§ 10

Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających scalania.

Rozdział 9
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów

§ 11

Tereny przeznaczone w planie, do czasu realizacji planowanej funkcji, powinny być użytkowane w sposób dotychczasowy jako tereny rolnicze.

DZIAŁ II
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział I.

Przeznaczenie terenów, parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów, wskaźniki.

§ 12

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu w skali 1:1000 symbolami, ustala się:

1. **RM – tereny zabudowy zagrodowej – agroturystyka z usługami turystycznymi**
 - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i gospodarczą z możliwością wymiany budynków na murowane zlokalizowane zgodnie z „warunkami technicznymi”,
 - 2) budynki gospodarcze parterowe o wysokości do 6.0 m, w kalenicy, połacie dachowe o nachyleniu do 30 st.,
 - 3) projektuje się uzupełnienie zabudowy o:
 - parterowy pawilon higieniczno-sanitarny na polu namiotowym (UT),
 - pensjonat (MP), – do dwóch kondygnacji nadziemnych, z których druga jako poddasze użytkowe, o wysokości w kalenicy do 9.50 m, połacie dachowe dwu lub wielospadowe o nachyleniu 35-45 st. z dopuszczeniem lukarn i naczółków, oraz sześciu domków turystycznych, parterowych, o wysokości w kalenicy do 7.50 m, połacie dachowe dwuspadowe o nachyleniu 35-45 st.,
 - 4) w sąsiedztwie budynków urządzić miejsca postojowe dla samochodów osobowych – (4 mp / 10 łózek),
 - 5) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 20% powierzchni działki,
 - 6) zagospodarowanie działki powinno uwzględnić min. 70% powierzchni biologicznie czynnej,
 - 7) wprowadza się obowiązek stosowania stonowanej kolorystyki budynków,
 - 8) tereny zalesione (ZL), adaptuje się, bez prawa zabudowy,
 - 9) tereny obszaru źródliskowego (WS) w granicach wyznaczonej planem strefy obejmuje się ochroną planistyczną – bez prawa zabudowy,
 - 10) tereny sportu i rekreacji (US) z nawierzchnią trawiastą,
 - 11) ogrodzenia nie mogą przekraczać 1.50 m wysokości całkowitej, wyklucza się stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykatów betonowych,
 - 12) w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej obowiązuje:

- zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków komunalnych do przydomowej oczyszczalni ścieków (**K**) z polem rozsączania ścieków oczyszczonych w obrębie gospodarstwa, lub bezodpływowego zbiornika na ścieki z wywozem do oczyszczalni,
- zaopatrzenie w energię elektryczną, kablami doziemnymi nn, zgodnie z warunkami zarządcy sieci,
- ogrzewanie z kotłowni indywidualnych, z preferencją dla systemów niskoemisyjnych do atmosfery (olej opałowy, propan-butan, energia elektryczna, systemy solarne),
- odprowadzanie wód opadowych z kubatur poprzez rozsączanie do gruntu,
- odprowadzanie wód opadowych z dojazdów zabrukowanych i miejsc postojowych do istniejącego rowu poprzez separator,
- wywóz odpadów komunalnych, po wstępnej segregacji w miejscu powstawania, do utylizacji, zgodnie z gminnym programem gospodarki odpadami,

Rozdział II Ustalenia dotyczące komunikacji drogowej

§ 13

- KX** - ciągi piesze i pieszo-jezdne (dojazdy od drogi powiatowej),
- projektowana szerokość w liniach rozgraniczających do 4.50 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - na odcinkach pieszo-jezdnych i pieszych, nawierzchnie utwardzone.

DZIAŁ III POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 14

Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości: 15 % wzrostu wartości (słownie: piętnaście procent) - za wyjątkiem nieodpłatnego przekazania nieruchomości na rzecz osób bliskich, gdzie ustala się zerową (0%) stawkę procentową.

§ 15

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego, oraz publikacji na stronie internetowej gminy.

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szczebrzeszyna.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Mariusz Drożdżyk