**PROJEKT**

**Uchwała Nr**

**Rady Gminy Fajsławice**

**z dnia 23 maja 2014 roku**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Fajsławice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594, ze zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, ze zm.) oraz uchwały Nr XXXIV/170/2013 Rady Gminy Fajsławice z dnia 25 lipca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Fajsławice, zmienionej uchwałą Nr XXXV/171/2013 Rady Gminy Fajsławice z dnia 25 września 2013 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Fajsławice, Rada Gminy uchwala co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§ 1**

Po stwierdzeniu, iż projekt „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Fajsławice” w obszarze wskazanym na załączniku graficznym do niniejszej uchwały nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Fajsławice, zatwierdzonego uchwałą Nr XII/58/99 Rady Gminy Fajsławice z dnia 22 lipca 1999 z późn. zm. **-** uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Fajsławice.

**§ 2**

1. Zmienia się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Fajsławice, zatwierdzony uchwałąNr XVIII/85/99 Rady Gminy Fajsławice z dnia 18 grudnia 1999 r., z późn. zm., na obszarze oznaczonym na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.
2. Zmianę planu stanowią:
3. ustalenia zmiany planu będące treścią niniejszej uchwały,
4. rysunek zmiany planu w skali 1:1000 dla terenu, wskazanego na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały,
5. rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Fajsławice, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
6. rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 3**

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmiany planu są:
2. ustalenie przeznaczenia terenu,
3. ochrona lokalnych interesów publicznych poprzez unormowanie i podporządkowanie działań inwestycyjnych wymogom zachowania ładu przestrzennego z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań,
4. określenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenu, tak aby umożliwić kształtowanie ładu przestrzennego w sposób zapewniający ochronę środowiska i zdrowia ludzi oraz wartości kulturowych gminy,
5. zasad rozbudowy, budowy i remontów systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
6. Ze względu na brak występowania zmiana planu nie określa:
7. zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,
8. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
9. granic terenów górniczych, granic terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
10. terenów lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

**§ 4**

1. Przedmiotem ustaleń zmiany planu jest:
2. teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U;
3. zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w pkt 1;
4. zasady obsługi komunikacyjnej;
5. zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną.
6. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
7. granice obszaru objętego zmianą planu,
8. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania,
9. linie zabudowy nieprzekraczalne,
10. numery i symbole literowe terenów.
11. Oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny lub postulowany.

**§ 5**

1. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:
2. **rysunku zmiany planu** – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, przedstawiony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały;
3. **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym w miejscowym planie przeznaczeniu podstawowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
4. **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
5. **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie;
6. **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, stanowiące jego uzupełnienie;
7. **adaptacji** – należy przez to rozumieć przystosowanie, dostosowanie, dopasowanie istniejącego zagospodarowania do funkcji z zakresu przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego;
8. **rozbudowie** – należy przez to rozumieć roboty budowlane prowadzące do powiększenia kubatury lub powierzchni zabudowy istniejących obiektów;
9. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania; linia zabudowy nie dotyczy m.in: schodów, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami;
10. **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię nieutwardzoną, pokrytą roślinnością;
11. **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy obiektów kubaturowych do powierzchni działki budowlanej;
12. **wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych, mierzonych w obrysie zewnętrznym wszystkich obiektów zlokalizowanych na danym terenie, do powierzchni terenu, którego wartość nie może być przekroczona;
13. **zabudowie usługowej** - należy przez to rozumieć zabudowę na potrzeby usług komercyjnych, publicznych lub rzemiosła, związanych z obsługą zespołu zabudowy oraz usług uzupełniających inne funkcje, pod warunkiem konieczności zachowania standardów jakości środowiska;
14. **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą spełniającą warunki zachowania standardów jakości środowiska do poziomu zgodnego z normami;
15. **uciążliwości** - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie ludzi albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza: hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza i zanieczyszczenie powierzchni ziemi oraz wód;
16. **urządzeniu reklamowym** - należy przez to rozumieć nośnik informacji i promocji wizualnej w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami.
17. **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć roślinność ukształtowaną w sposób umożliwiający ograniczenie rozprzestrzeniania się hałasu i zanieczyszczeń.
18. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

**Rozdział 2**

**Ustalenia ogólne**

**§ 6**

1. Ustalenia ogólne, określające sposób zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy obowiązują dla terenu objętego niniejszym opracowaniem.
2. W terenie możliwa jest lokalizacja obiektów z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego w sposób niekolidujący z podstawowym przeznaczeniem tego terenu i jedynie zgodny z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem (funkcją) oraz zasadami zabudowy i zagospodarowania terenu – oznaczonego symbolem i ograniczonego za pomocą linii rozgraniczających na rysunku zmiany planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
3. W terenie dopuszcza się lokalizację, w sposób nie kolidujący z jego podstawowym przeznaczeniem, nieprzedstawionych na rysunku zmiany planu, obiektów i sieci infrastruktury technicznej.
4. Teren, dla którego zmiana planu miejscowego przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, może być do czasu zagospodarowania zgodnie z planem użytkowany w sposób dotychczasowy. Na terenie tym zakazuje się rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

**§ 7**

**Zasady realizacji**

1. Realizacja ustaleń niniejszej uchwały winna odbywać się zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami oraz innymi aktami prawnymi związanymi z procesami inwestycyjnymi przy spełnieniu norm ochrony środowiska naturalnego i zachowania wartości kulturowych obszaru.
2. Realizacja planu winna respektować prawo własności oraz prawo władania terenem, w stosunku do którego plan wprowadza zmiany użytkowania.
3. Realizacja inwestycji winna odbywać się w granicach terenu wyznaczonego zmianą planu pod określony rodzaj użytkowania.
4. Dopuszcza się bez konieczności zmiany planu, realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmiany przebiegu istniejących sieci, wynikające z uzasadnionych rozwiązań projektowych, a także wyznaczanie i urządzanie w ramach terenu dróg wewnętrznych.

**§ 8**

**Zasady podziału nieruchomości**

1. Obszar objęty granicą zmiany planu nie wymaga przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Na obszarze tym zachowuje się istniejące podziały prawne nieruchomości wyodrębnionych na rysunku zmiany planu.

**§ 9**

**Zasady i formy ochrony środowiska przyrodniczego**

1. W zakresie ochrony środowiska:
2. zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
3. wprowadza się nakaz zachowania istniejącej wartościowej zieleni, dopuszcza się wycinkę drzew wyłącznie w przypadkach szczególnych, związanych z pielęgnacją drzewostanu lub realizacją inwestycji dopuszczonych zmianą planu;
4. zakazuje się lokalizowania obiektów o uciążliwości wykraczającej poza granice władania terenem przez inwestora, za wyjątkiem lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
5. dla terenu obowiązuje zagospodarowanie w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
6. istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu nie może powodować przekroczeń standardów jakości powietrza;
7. ustala się ochronę gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych poprzez:
8. zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi;
9. objęcie obszaru opracowania zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków sanitarnych;
10. składowanie odpadów stałych na utwardzonych placach przystosowanych do gromadzenia odpadów, przy zastosowaniu zbiórki selektywnej;
11. ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez:
12. wykorzystanie niskoemisyjnego czynnika grzewczego w indywidualnych źródłach energii cieplnej;
13. stosowanie zieleni izolacyjnej przy ciągach komunikacyjnych.
14. W zakresie ochrony przyrody: teren objęty zmianą planu znajduje się poza formami ochrony przyrody objętymi ochroną prawną w rozumieniu przepisów odrębnych.
15. W zakresie ochrony planistycznej:
16. obszar objęty zmianą planu znajduje się w strefie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 406, w obrębie jednolitych części wód powierzchniowych: Marianka PLRW20006243959 i jednolitych części wód podziemnych (kod: PLGW 2300107) – ochrona polega na zakazie lokalizacji inwestycji znacząco oddziałujących na wody podziemne i powierzchniowe ze względu na wytwarzane ścieki i odpady oraz emitowane pyły i gazy, w rozumieniu przepisów odrębnych:
17. ochrona planistyczna GZWP nr 406 obowiązuje do czasu jego prawnego ustanowienia w drodze rozporządzenia dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej;
18. obowiązuje utrzymanie dobrego stanu jednolitych części wód podziemnych oraz osiągnięcie dobrego stanu jednolitej części wód powierzchniowych rzeki Marianki.

**§ 10**

**Zasady ochrony wartości kulturowych**

1. Wszelka działalność inwestycyjna prowadzona w obiektach i w otoczeniu zabytku na terenie objętym wpisem do rejestru zabytków pod nr A/753wymaga uzyskania pozwolenia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
2. W odniesieniu do obiektów nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków województwa lubelskiego obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich we wszystkich działaniach planistycznych, projektowych i realizacyjnych.
3. Zasady kształtowania przestrzennego i prowadzenia wszelkich inwestycji, w tym zmiany sposobu zagospodarowania terenu, zmiany sposobu użytkowania obiektów oraz podziałów historycznych założeń winny być podporządkowane uwarunkowaniom konserwatorskim.
4. Jeżeli zostanie znaleziony przedmiot na terenie objętym niniejszą uchwałą, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, obowiązuje:
5. wstrzymanie wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
6. zabezpieczenie przy użyciu dostępnych środków tego przedmiotu i miejsca jego odkrycia,
7. niezwłoczne zawiadomienie o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli to nie jest możliwe, to wójta gminy.

**§ 11**

**Zasady sytuowania i rozmieszczania reklam**

Ustala się następujące zasady sytuowania i rozmieszczania reklam:

1. dopuszcza się umieszczanie urządzeń reklamowych jako wolnostojących przestrzenno-architektonicznych elementów informacji, promocji i reklam jako obiektów małej architektury lub w powiązaniu z nimi, które:
2. powinny być uformowane jednorodnie plastycznie i architektonicznie,
3. powinny być zlokalizowane lub zamontowane w taki sposób, by nie przysłaniały widoków na obiekty wpisane do rejestru zabytków,
4. stanowią urządzenia zamontowane na budynku do eksponowania zespołu tablic informacyjnych,
5. stanowią wolnostojące nośniki do ekspozycji reklam.

**§ 12**

**Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

1. Zaopatrzenie w wodę:
2. ustala się zaopatrzenie w wodę, dla obiektów tego wymagających, z systemu wodociągowego zasilanego z ujęć wód podziemnych poprzez stacje wodociągowe, znajdujące się na terenie gminy, w tym również do celów przeciwpożarowych;
3. należy zapewnić możliwość konserwacji, remontów i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz rozbudowy sieci w oparciu o systemy istniejące.
4. Odprowadzania i oczyszczania ścieków:
5. należy zapewnić odprowadzanie ścieków w sposób nie powodujący zagrożenia dla jakości wód podziemnych;
6. docelowo obowiązuje podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej po jej zrealizowaniu;
7. w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków do indywidualnej oczyszczalni ścieków lub do zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem wywozu do oczyszczalni ścieków.
8. Elektroenergetyka:
9. zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się poprzez system sieci średniego napięcia SN15kV w wykonaniu napowietrznym i kablowym;
10. dopuszcza się remonty i przebudowę istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych w tym przebudowę linii napowietrznych na kablowe oraz zmianę przebiegu linii elektroenergetycznych;
11. przyłączenie do sieci elektroenergetycznej planowanych obiektów lub zwiększenie mocy elektrycznej do istniejących nastąpi zgodnie z ustawą Prawo energetyczne, gdy spełnione będą warunki techniczne i ekonomiczne przyłączenia i dostarczania energii elektrycznej, na podstawie stosownej umowy z zarządcą sieci i po zrealizowaniu określonych przez niego warunków przyłączania;
12. w przypadku wzrostu obciążenia dopuszcza się na terenie zurbanizowanym budowę linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych 15/04 kV dla zasilania obecnych i przyszłych odbiorców energii elektrycznej; ewentualne wnętrzowe stacje transformatorowe należny realizować w terenie wywłaszczonym z dogodnym dojazdem dla ciężkiego sprzętu;
13. dopuszcza się realizację stacji transformatorowych w odległości 1,5 metra od granicy sąsiedniej działki;
14. ewentualna przebudowa linii elektroenergetycznych kolidujących z planem zagospodarowania oraz wykonanie obostrzeń w miejscach skrzyżowań lub zbliżeń projektowanych obiektów (w zależności od rodzaju obiektu) z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi odbywać się będzie kosztem i staraniem inwestora projektowanej zabudowy na podstawie warunków przebudowy kolidujących urządzeń elektroenergetycznych i stosowanej umowy cywilnoprawnej;
15. na terenie planowanej zabudowy dla linii kablowych nN oraz złączy kablowych nN ustala się pas techniczny o szerokości min. 1,0 m;
16. lokalizacja obiektów w pobliżu linii energetycznych odbywać się będzie z zachowaniem pasów technicznych dla linii napowietrznych średniego napięcia SN15kV – w odległości 15,0 m (7,5 m od osi linii);
17. w pasach technicznych nie wolno sadzić drzew, budować obiektów oraz składować materiałów, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych;
18. wykorzystanie terenu w obszarze pasów technologicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną podlega uzgodnieniu z właścicielem sieci
19. Gospodarka odpadami:
20. usuwanie odpadów stałych przez służby komunale na składowisko odpadów;
21. sposób postępowania z odpadami powianiem być prowadzony zgodnie z przepisami odrębnymi.
22. Zaopatrzenie w gaz:
23. ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz dla obiektów tego wymagających z systemu gazowniczego, przy budowie układu przesyłowego.
24. Telekomunikacja:
25. dopuszcza się budowę sieci i urządzeń telekomunikacyjnych w układzie przewodowym i bezprzewodowym przy zachowaniu warunków zgodnie z przepisami odrębnymi jako inwestycje celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
26. dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci i urządzeń telekomunikacyjnych przy zachowaniu warunków zgodnie z przepisami odrębnymi;
27. rozbudowa sieci powinna następować na zasadach uzgodnionych z zarządcą sieci.
28. Zagospodarowanie terenu należy wykonać w sposób niekolidujący z istniejącymi urządzeniami infrastruktury technicznej.

**Rozdział 3**

**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – ustalenia szczegółowe**

**§ 13**

1. Teren oznaczony symbolem 1U (załącznik nr 1) położony w miejscowości Suchodoły na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi 1882 i 1883/2 przeznacza się pod tereny zabudowy usługowej na następujących warunkach:
2. przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa (Zakład Opiekuńczo – Leczniczy z częścią zabiegową i rehabilitacyjną, przychodnią, apteką, domem spokojnej starości, a także funkcją hotelową i gastronomiczną oraz innymi funkcjami nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym);
3. przeznaczenie uzupełniające: uzupełnienie wyposażenia zaplecza technicznego i rozbudowa infrastruktury, ewentualna budowa obiektów gospodarczych i garażowych, parkingów i placów, oraz innych niezbędnych dla funkcjonowania przewidzianej funkcji, w tym również rekreacja i zieleń urządzona;
4. realizacja budynków usługowych oraz obiektów z przeznaczenia uzupełniającego;
5. adaptuje się istniejące budynki z możliwością rozbudowy, remontów, wymiany, a także zmiany sposobu użytkowania oraz uzupełnienia zainwestowania terenu;
6. dopuszcza się funkcję mieszkalną dla administratora obiektów;
7. minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 20% powierzchni terenu;
8. powierzchnia zabudowy max. do 60% powierzchni terenu;
9. wskaźnik intensywności ustala się na 1,8;
10. nakazuje się, aby cała konstrukcja ogrodzenia znajdowała się w obrębie terenu objętego zmianą planu;
11. przy realizacji ogrodzeń od strony dróg należy zapewnić właściwą widoczność w obrębie skrzyżowań poprzez wprowadzenie ścięć narożników działek (5m x 5m);
12. wysokość ogrodzenia max. do 2,0 m, wykonane w technice materiałów tradycyjnych takich jak: kamień, drewno, stal itp., za wyjątkiem prefabrykowanych przęseł betonowych;
13. wymogi wobec budynków usługowych:
14. ilość kondygnacji - do 3 nadziemnych,
15. wysokość do 15,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu w dachu,
16. posadowienie parteru do 1,0 metra powyżej najniższego punktu terenu w obrysie budynku,
17. dachy o nachyleniu połaci pod kątem do 45°;
18. przy realizacji obiektów z przeznaczenia dopuszczalnego obowiązuje:
19. ilość kondygnacji – 1 nadziemna,
20. dachy o połaciach nachylonych pod kątem do 45°,
21. wysokość do 6,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu w dachu;
22. nieprzekraczalna linia zabudowy - 20,0 metrów od krawędzi jezdni drogi powiatowej oraz 6,0 m od granicy działki ozn. nr ew. 1880/2;
23. uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać dopuszczalnej na podstawie przepisów prawnych wielkości na granicy działki lub lokalu, do której posiada się tytuł prawny, zajmowanej przez ten rodzaj działalności;
24. zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury i inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
25. realizacja inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej możliwa wyłącznie pod warunkiem uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków;
26. realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, warunkuje się zachowaniem procedur określonych w przepisach odrębnych;
27. dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizowanie obiektów małej architektury;
28. zabudowa w obszarze strefy ochronnej pod napowietrzną linią elektroenergetyczną SN15kV jest możliwa pod warunkiem spełnienia wymagań obowiązujących przepisów i uzgodnienia z zarządcą sieci; w przypadku likwidacji napowietrznej linii SN 15kV, bądź jej przebudowy polegającej np. na skablowaniu, ulega likwidacji również pas techniczny, a tereny objęte strefą otrzymują funkcje zgodne z funkcją terenów przyległych;
29. zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynieryjnej terenu;
30. obowiązuje zagwarantowanie miejsc do parkowania w formie garaży lub wydzielonych na działce miejsc do parkowania, w ilości zaspakajającej potrzeby projektowanego przeznaczenia – min. 1 miejsce do parkowania na każde 50 m2 powierzchni użytkowej w budynku;
31. obsługa komunikacyjna z drogi powiatowej KDP-G 3124L zlokalizowanej poza granica opracowania zmiany planu, zjazdem publicznym na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi;
32. obowiązują ustalenia ogólne.

**Rozdział 4**

**PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 14**

Ustala się stawki procentowe jednorazowej opłaty, na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20% wzrostu wartości - dla terenu usług.

**§ 15**

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Fajsławice zatwierdzonego uchwałą Nr XVIII/85/99 Rady Gminy Fajsławice z dnia 18 grudnia 1999 r., z późn. zm. w obszarze objętym niniejszą uchwałą.

**§ 16**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Fajsławice.

**§ 17**

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

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Wójcik

Załącznik nr 2

do Uchwały Nr ................

Rady Gminy Fajsławice

z dnia 23 maja 2014 roku

**ROZSTRZYGNIĘCIE**

**RADY GMINY FAJSŁAWICE**

**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Fajsławice**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.), Rada Gminy Fajsławice stwierdza, że w okresie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu oraz w okresie 14 dni po wyłożeniu przewidzianym na składanie uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Fajsławice, opracowanej dla działek ozn. nr ew. 1882 i 1883/2 położonych w miejscowości Suchodoły, nie wpłynęła żadna uwaga.

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Wójcik

Załącznik nr 3

do Uchwały ..........................

Rady Gminy Fajsławice

z dnia 23 maja 2014 r.

**Rozstrzygnięcie**

**o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,**

**które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.**

W zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Fajsławice opracowanej dla działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 1882 i 1883/2, położonych w miejscowości Suchodoły, ustalono następujące zasady wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji:

1. Obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie w sposób dotychczasowy z drogi publicznej (droga powiatowa) o utwardzonej nawierzchni. W zakresie komunikacji nie będą konieczne żadne nakłady finansowe ponoszone przez gminę.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustalono przyłączenie projektowanych obiektów do sieci wodociągowej, realizacja przyłącza wodociągowego odbędzie się kosztem i staraniem inwestora. W zakresie zaopatrzenia w wodę nie będą konieczne żadne nakłady finansowe ponoszone przez gminę.
3. W zakresie gospodarki ściekowej plan zakłada podłączenie budynków docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej. Przyłącza do sieci kanalizacyjnej będą realizowane na koszt inwestora planowanej zabudowy.
4. Plan zakłada budowę sieci kanalizacji sanitarnej – zadanie realizowane z budżetu gminy.

Finansowanie realizacji zadań zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy jest uzależnione od zdolności finansowej Gminy i będzie określona w wieloletnich planach inwestycyjnych stanowiących załączniki do uchwał budżetowych w kolejnych okresach czasowych.

Możliwości finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy określa ustawa o finansach publicznych. Inwestycje te mogą być finansowane ze środków stanowiących dochody Gminy i określonych w art. 3 ustawy o dochodach jednostek samorządu terytorialnego oraz z dochodów określonych w art. 4. ustawa o gospodarce nieruchomościami dającej możliwość ustalenia opłaty adiacenckiej, która wynosi nie więcej niż 50 % różnicy pomiędzy wartością jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu w terminie do 3 lat od dnia urządzenia lub modernizacji drogi albo od stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury.

Innym źródłem dochodu Gminy będzie tak zwana renta planistyczna płacona na rzecz Gminy, wynikająca ze wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia zmiany planu.

Orientacyjne koszty realizacji w inwestycji określone zostały w prognozie skutków finansowych uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Realizacja pozostałych elementów sieci infrastruktury technicznej, tj. elektroenergetycznej, gazowniczej, telekomunikacyjnej pozostaje w gestii zarządców poszczególnych sieci i urządzeń.

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Wójcik

**Uzasadnienie**

**do uchwały Nr ..... Rady Gminy Fajsławice z dnia 23 maja 2014 r.**

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Gminy Fajsławice ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwana dalej “ustawą”.

Uchwała Rady Gminy Fajsławice w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Fajsławice, obejmuje działki oznaczone numerami ewidencyjnymi 1882 i 1883/2, położone w miejscowości Suchodoły i stanowi zakończenie procedury planistycznej sporządzenia zmiany planu, rozpoczętej na podstawie uchwały Nr XXXIV/170/2013 Rady Gminy Fajsławice z dnia 25 lipca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Fajsławice, zmienionej uchwałą Nr XXXV/171/2013 Rady Gminy Fajsławice z dnia 25 września 2013 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do zmiany planu zagospodarowania przestrzennego gminy Fajsławice.

Projekt zmiany planu miejscowego wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz z prognozą skutków finansowych został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w tym z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r., poz. 1235, z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz 1587). Procedura sporządzania projektu zmiany planu wynikająca z powyższych przepisów został w pełni uwzględniona, a terminy dotrzymane.

Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia zmiany planu, dostosowany do wymagań ustawy, rozporządzeń wykonawczych i do pozostałych przepisów odrębnych, został poddany opiniowaniu i uzgodnieniom. Właściwe organy uzgadniające i opiniujące, w tym Gminna Komisja Urbanistyczno - Architektoniczna pozytywnie uzgodniły i zaopiniowały przedmiotowy projekt zmiany planu.

Opracowana zmiana nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, gdyż w ewidencji gruntów działka oznaczona numerem 1882 sklasyfikowana jest jako tereny zabudowane inne „Bi”, a działka oznaczona numerem ewidencyjnym 1883/2 jako drogi „dr”.

Projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu, w dniach od 11 marca 2014 r. do 8 kwietnia 2014 r., w siedzibie Urzędu Gminy Fajsławice.

Przeprowadzono publiczną dyskusję nad przyjętymi w projekcie zmiany rozwiązaniami. W terminie określonym dla składania uwag dotyczących projektu zmiany planu nie wpłynęła żadna uwaga.

Przyjęte w zmianie planu rozwiązania mają na celu uporządkowanie terenu poprzez utrzymanie i wzmacnianie dotychczasowych funkcji, w celu poprawy jakości życia mieszkańców. Przedstawione w zmianie planu rozwiązania uwzględniają przede wszystkim szeroko rozumiany interes społeczny mieszkańców gminy.

Na rozwój struktury osadnictwa terenu gminy znaczny wpływ mają zewnętrzne relacje przestrzenne oraz powiązania komunikacyjne, a także walory krajobrazowe i przyrodnicze. W projektowanym terenie usług ustalono warunki kształtowania zabudowy, udział powierzchni działki biologicznie czynnej, gabaryty zabudowy oraz warunki dotyczące nieuciążliwości obiektów służących planowanej działalności usługowej.

Rada Gminy Fajsławice, podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia przedmiotowej zmiany planu, stwierdziła także iż projekt zmiany planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Fajsławice przyjętego uchwałą Nr XII/58/99 Rady Gminy Fajsławice z dnia 22 lipca 1999 z późniejszymi zmianami**.**

Analiza przyjętych rozwiązań wykazała, że przyjęte rozwiązania nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium, które dla przedmiotowego obszaru objętego zmianą planu przewiduje w dalszym ciągu tereny usług, co oznacza możliwość rozwoju zabudowy usługowej i infrastruktury.

Zgodnie z przepisami ustawy, w ramach uchwalenia zmiany planu Rada Gminy Fajsławice podjęła również:

1. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianach planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

W opracowanej do projektu zmiany planu prognozie oddziaływania na środowisko przeanalizowano skutki projektowanego zagospodarowania dla środowiska przyrodniczego.

Projektowane zagospodarowanie może przynieść gminie korzyści finansowe, w postaci potencjalnych wpływów w postaci wzrostu podatku od nieruchomości po zagospodarowaniu terenu zgodnie z planem. Umożliwi również właścicielom nieruchomości objętej zmianą planu realizację planowanych inwestycji na przedmiotowych działkach, zgodnie z ich zamiarem inwestycyjnym.

Celem działania władz samorządowych powinno być zwiększanie potencjału społeczno-ekonomicznego gminy, wyrażającego się pośrednio w poprawie dobrobytu jej mieszkańców.

Procedura planistyczna sporządzenia zmiany planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt zmiany planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.

Wójt Gminy

Tadeusz Chuściel