Uchwała Nr XLII/178/2017
Rady Gminy
Chodel
z dnia 20 lipca 2017roku

w sprawie *uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Ośrodka Gminnego Chodel (w tym obszar Zalewu), Etap I*

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 (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późniejszymi zmianami), art.14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art.27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz uchwały Nr XX/90/2016 z dnia 10 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Ośrodka Gminnego Chodel (w tym obszar Zlewu), Etap I, uchwały Nr XXV/109/2016 Rady Gminy Chodel z dnia 02 sierpnia 2016 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XX/90/2016 z dnia 10 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Ośrodka Gminnego Chodel (w tym obszar Zlewu), Etap I oraz uchwały Nr XXVII/113/2016 Rady Gminy Chodel z dnia 11 października 2016 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XX/90/2016 z dnia 10 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Ośrodka Gminnego Chodel (w tym obszar Zlewu), Etap I – **Rada Gminy Chodel, uchwala co następuje:**

§ 1

1. Stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chodel (w tym obszar Zalewu), Etap I nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chodel zatwierdzonego uchwałą Nr XLV/182/2009 Rady Gminy Chodel z dnia 23 września 2009 r.
2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chodel uchwalonego Uchwałą Nr LII/279/2014 Rady Gminy Chodel z dnia 12 listopada 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 26 marca 2015, poz.1045.) w granicach zgodnie z rysunkiem zmiany planu, zwaną dalej planem.
3. Plan zagospodarowania przestrzennego stanowią:
   1) ustalenia planu – będące treścią uchwały;
   2) rysunek planu w skali 1:1000 – jako załącznik graficzny nr 1 do uchwały;
   3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – 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 – załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2

1. Ustalenia planu wyrażone są w postaci:
   1) ustaleń dotyczących warunków i zasad regulacji zagospodarowania obszaru, określonych w:
      a) §3 – Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
      b) §4 – Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
      c) §5 – Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
      d) § 6 – Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
   2) ustaleń dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej, określonych w:
      a) §7 – Zasady kształtowania i rozwoju układu komunikacyjnego,
      b) § 8 – Zasady kształtowania i rozwoju infrastruktury sanitarnej,
      c) § 9 – Zasady kształtowania i rozwoju sieci energetycznej i telekomunikacji;

3) ustaleń szczegółowych_– parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, określonych w §10;
4) ustaleń przejściowych i końcowych oraz dotyczących stawek procentowych służących naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określonych w §11 – §16.

2. Ilekroć w dalszej części uchwały jest mowa o:
   1) **przepisach odrębnych/szczególnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
   2) **terenie** – należy przez to rozumieć teren ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i opatrzony symbolem cyfrowo – literowym, określającym jego przynależność do obszaru, numer wyróżnionego terenu w przypisanym obszarze oraz funkcję/przeznaczenie;
3. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Przedmiotem ustaleń planu są tereny położone w granicach objętych uchwałą, oznaczone symbolem:
   1) tereny zabudowy mieszkaniowej:
      MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej'
      MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
   2) tereny zabudowy usługowej:
      US – usługi sportu;
   3) tereny zieleni:
      ZP – tereny zieleni niskiej;
   4) tereny komunikacji:
      KDD-G – droga dojazdowa gminna.
5. Celem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów pod usługi sportu oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
6. Na terenach oznaczonych symbolami, obowiązuje inwestowanie zgodnie z przeznaczeniem podstawowym; w poszczególnych terenach możliwa jest lokalizacja obiektów z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego, w sposób niekolidujący z podstawowym przeznaczeniem tych terenów, przy zachowaniu warunków ustalonych w niniejszym planie.
7. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu, w granicach opracowania planu są ustaleniami obowiązującymi:
   1) granice opracowania planu,
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
   3) linie podziałów wewnętrznych,
   4) oznaczenia obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy.
8. W zagospodarowaniu terenów oprócz ustaleń planu, obowiązują przepisy szczególne, zawierające dodatkowe procedury lub ograniczenia i zasady dysponowania terenami na cele określone w planie.

§ 3

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

1. Obowiązują przepisy dotyczące zagospodarowania Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
2. Na terenie Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zakazuje się:
   1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor i legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
   2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe i przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
   3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych oraz potrzeb ochrony przyrody;
   4) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, tym kopalnych szczątków roślin

i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;

5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
7) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
8) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

3. W obszarze planu obejmuje się ochroną planistyczną projektowany obszar ochronny Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 (GZWP Niecka Lubelska), który obejmuje cały obszar gminy. W celu ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wodnych na obszarze obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i wykonywania robót, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód. W obrębie GZWP obowiązują:
   1) zakazy:
      a) lokalizowania składowisk odpadów i wylewisk, a także stacji dystrybucji paliw płynnych niezabezpieczonych przed przenikaniem do podłoża substancji szkodliwych,
      b) odprowadzania nieczyszczonych ścieków do gruntu lub wód powierzchniowych,
      c) lokalizowania dużych magazynów paliw płynnych o znaczeniu regionalnym,
      d) budowy rurociągów paliw płynnych o zasięgu ponadlokalnym,
      e) lokalizowania ferm z bezściółkową hodowlą zwierząt;
   2) nakazy:
      a) uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej,
      b) likwidacji bądź wprowadzenia nowoczesnych technologii dla obiektów zagrażających wodom podziemnym.
4. W stosunku do gatunków dziko występujących roślin objętych ochroną, gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną oraz gatunków dziko występujących grzybów objętych ochroną obowiązują przepisy szczególne.
5. Ustala się obowiązek stosowania wysokosprawnych niskoemisyjnych systemów grzewczych.
6. Nowe budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być sytuowane poza zasięgiem uciążliwości akustycznych określonych w przepisach o ochronie środowiska.
7. Ustala się obowiązek ochrony i zapewnienia właściwego stanu sanitarnego i zdrowotnego istniejącego drzewostanu leśnego.
8. W kształtowaniu krajobrazu obowiązuje harmonizacja zagospodarowania przestrzennego z przyrodą oraz istniejącym zagospodarowaniem bogatym w substancję zabytkową, która powinna przejawiać się:
   1) respektowaniem zasady neutralności przy wprowadzaniu uzupełniającej zabudowy, na zachowanie historycznie ukształtowanych układów przestrzennych;
   2) dostosowaniem nowej zabudowy do fizjonomii krajobrazu.

§ 4

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1. 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. Wskazane w planie zasady gospodarowania przestrzenią podporządkowuje się priorytetowi ochrony i kształtowania środowiska kulturowego.
3. W przypadku ujawnienia podczas nienadzorowanych archeologicznie prac ziemnych i budowlanych przedmiotów, które posiadają cechy zabytku archeologicznego (np. fragmenty naczyń glinianych, szklanych kafli, fragmenty konstrukcji murowanych, drewnianych, wyroby metalowe, znaleziska monetarne, materiały kostne będące pozostałością pochówków, itp.) osoby prowadzące roboty obowiązane są wstrzymać wszelkie prace, mogące

uszkodzić lub zniszczyć odkryte zabytki, a także zabezpieczyć je oraz miejsce ich odkrycia i niezwłocznie zawiadomić Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy.

4. W celu stworzenia warunków niezbędnych dla ochrony krajobrazu kulturowego, wartości przyrodniczych i utrzymania równowagi ekologicznej, obszar objęty planem należy włączyć do gminnego programu opieki nad zabytkami.

§ 5

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO I KRAJOBRAZU ORAZ WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTALTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

1. W zagospodarowaniu działek objętych planem należy utrzymać rygory dotyczące przeznaczenia terenu ustalone niniejszym planem.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
   1) nakaz stosowania jednolitych rozwiązań projektowych dla poszczególnych grup elementów, takich jak: elementy małej architektury, nawierzchnie i oświetlenie;
   2) ogrodzenia posesji powinny być lekkie, ażurowe, wykonane z materiałów przyjaznych dla środowiska, dopuszcza się wznoszenie ogrodzeń pełnych jedynie w wypadku zastosowania przęseł drewnianych, wiklinowych lub drewnianych ogrodzeń sztachetowych;
   3) na terenie objętym planem obowiązuje zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych innych niż szyldy; dopuszcza się umieszczanie szyldów o powierzchni do 2,0 m2, dopuszczenie lokalizacji elementów systemu informacji miejskiej, tablic informacyjnych;
   4) zaleca się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych: tynk, kamień, drewno, dachówka, gont, wiór osinowy;
   5) zakaz budowy nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
3. Przestrzeń publiczna w obrębie planu to teren drogi dojazdowej gminnej w linach rozgraniczających oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDD-G.**

§ 6

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

Na terenie objętym planem dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości zgodnie z rysunkiem planu.

§ 7

UKŁAD KOMUNIKACYJNY

1. Dostępność komunikacyjna do działek z projektowanej drogi gminnej klasy D (droga dojazdowa) oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDD-G** oraz z dróg dojazdowych gminnych położonych poza granicą opracowania, a wyznaczonych w obowiązującym planie.
2. Ustala się następujące odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg gminnych - min. 6,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

§ 8

ZASADY KSZTAŁTOWANIA I ROZWOJU INFRASTRUKTURY SANITARNEJ

1. **Zaopatrzenie w wodę:**
   1) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej obowiązuje zasada współzależnej realizacji wodociągów i unieszkodliwiania ścieków;
   2) utrzymuje się sieci wodociągowe istniejące na obszarze objętym opracowaniem oraz dopuszcza się ich rozbudowę dla zapewnienia obsługi terenów zabudowy;

3) ustala się zaopatrzenie w wodę terenu objętego opracowaniem z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych zasilanych z urządzeń komunalnego systemu wodociągowego Chodla;
4) obowiązuje zasada lokalizacji sieci wodociągowych dla potrzeb obsługi projektowanej i istniejącej zabudowy w ciągach dróg;
5) w przypadku niemożliwości spełnienia warunku określonego w pkt 4 dopuszcza się prowadzenie sieci poza pasami dróg na warunkach obowiązujących przepisów szczególnych.

2. **Odprowadzenie ścieków bytowych:**
1) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej obowiązuje zasada współzależnej realizacji wodociągów i unieszkodliwiania ścieków;
2) utrzymuje się sieci i urządzenia kanalizacji sanitarnej istniejące na obszarze objętym opracowaniem oraz dopuszcza się ich rozbudowę dla zapewnienia obsługi terenów zabudowy;
3) na obszarze objętym opracowaniem plan ustala odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenów istniejącej i planowanej zabudowy do istniejącej sieci przesyłowej komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej w Chodlu;
4) obowiązuje zasada lokalizacji sieci dla potrzeb obsługi terenów zabudowy w ciągach planowanych dróg;
5) w przypadku niemożliwości spełnienia warunków podanych w pkt 4 plan dopuszcza prowadzenie sieci poza pasami dróg na warunkach obowiązujących przepisów szczególnych.

3. **Odprowadzenie wód opadowych:**
1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową dopuszcza powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych do gruntu;
2) utrzymuje się sieci i urządzenia kanalizacji deszczowej istniejące na obszarze objętym planem oraz dopuszcza się ich rozbudowę.

4. **Zaopatrzenie w ciepło:**
1) zakłada się poprawę standardu obsługi cieplnej poprzez rozszerzenie zakresu zastosowania dla celów grzewczych paliw ekologicznie czystych lub energii elektrycznej;
2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych kotłowni lub indywidualnych urządzeń grzewczych.

5. **Zaopatrzenie w gaz:**
1) utrzymuje się sieci gazowe istniejące w obszarze objętym opracowaniem oraz dopuszcza się rozbudowę sieci dla zapewnienia obsługi terenów zabudowy;
2) ustala się możliwość dostępu do infrastruktury gazowniczej w związku z przebudową, pracami włączeniowymi, awariami oraz przyłączeniem nowych odbiorców.
3) ustala się zasadę lokalizacji sieci dla potrzeb obsługi projektowanej zabudowy w ciągach planowanych dróg;
4) w przypadku niemożliwości spełnienia warunku podanego w pkt 6 dopuszcza się prowadzenie sieci poza pasami dróg na warunkach obowiązujących przepisów szczególnych.

6. **Zagospodarowanie odpadów:**
Plan ustala dwustopniowy system zagospodarowania odpadów obejmujący lokalne punkty tymczasowego gromadzenia odpadów przy zastosowaniu selektywnej, kontenerowej zbiórki oraz docelowy wywóz na składowisko centralne odpadów zlokalizowane poza obszarem objętym planem.
Dla terenów zabudowy ustala się obowiązek zapewnienia w granicach działek odpowiednich miejsc pod lokalizację pojemników na odpady.

§ 9

ZASADY KSZTAŁTOWANIA I ROZWOJU SIECI ENERGETYCZNEJ I TELEKOMUNIKACJI

1. **Elektroenergetyka**
1) Uzbrojenie nowych obszarów budowlanych w sieć niskiego napięcia (nn) należy wykonać w technologii kabli doziemnych nn z wolnostojącymi podwójnymi lub pojedynczymi złączami kablowo-pomiarowymi zlokalizowanymi na granicy działek w liniach regulacyjnych planowanych dróg. Szerokość pasów technologicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną dla linii kablowych - min 1m.
2) Przy zadrzewieniach na terenie planowanej zabudowy należy zachować wymagane przepisami odległości gałęzi i drzew od urządzeń linii elektroenergetycznych.

2. **Telekomunikacja**
   1) W obszarze opracowania utrzymuje się istniejące kable teletechniczne do dalszej eksploatacji, poza wskazanymi do likwidacji lub przebudowy,
   2) Potrzeby w zakresie łączności należy zaspakajać poprzez rozbudowę istniejącej sieci lub budowę nowych sieci z zastosowaniem technologii przewodowej, bezprzewodowej lub światłowodowej.
3. Zakaz realizacji sieci napowietrznych.
4. Planowane uzbrojenie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne należy lokalizować w liniach regulacyjnych ulic.
5. W przypadku niemożliwości spełnienia warunku zawartego w ust. 4 dopuszcza się prowadzenie sieci poza pasami dróg na warunkach obowiązujących przepisów szczególnych.
6. Przy projektowaniu i budowie nowych linii elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych należy uwzględnić obowiązujące przepisy szczególne, określające warunki przyłączenia podmiotów do sieci elektroenergetycznych, ruchu i eksploatacji tych sieci oraz w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym.
7. Zakazy zabudowy wprowadzone przez ustalenia szczegółowe nie dotyczą urządzeń z zakresu łączności publicznej.
8. Zakazy zamknięcia uciążliwości oddziaływania do granic własności inwestora wprowadzone przez ustalenia szczegółowe nie dotyczą urządzeń z zakresu łączności publicznej.

§ 10

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE - PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. Wyodrębnia się następujące tereny o różnym sposobie użytkowania:
   1) MN
   a) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
   b) Zasady zagospodarowania:
      - minimalna wielkość nowowydzielanej działki budowlanej dla budynku mieszkaniowego wolnostojącego wnosi 900 m^2;
      - minimalna szerokość nowowydzielanej działki 20,0 m;
      - wielkość łącznej powierzchni zabudowy (budynek mieszkalny i gospodarczy) w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 20%, przy zachowaniu minimum 60% udziału terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej wyznaczonej planem;
      - wskaźnik intensywności zabudowy – max. 0,4; min. – nie ustala się;
      - wyklucza się budowę obiektów tymczasowych typu domki campingowe, prowizoryczne altany ogródków działkowych, barakowozy, kontenery, blaszaki, itp.;
      - dopuszcza się budowę jednego budynku gospodarczego przeznaczonego dla potrzeb własnych;
      - należy zapewnić min. 1 stanowisko postojowe na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny oraz min. 1 dodatkowe stanowisko w przypadku wydzielenia w budynku drugiego lokalu mieszkalnego, albo min. dodatkowe 2 stanowiska w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego;
      - obowiązuje utrzymanie w frontowej części działki charakterystycznych „przedogródków".
   c) Zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:
      - dla nowoprojektowanych budynków, skala zabudowy i jej charakter winny być dostosowane do tradycji miejsca i krajobrazu;
      - poziom parteru do 0,80 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku;
      - wysokość do 2 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze;
      - przy dachach spadzistych, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45^0 rzędna okapu do 5,0 m nad poziomem terenu, rzędna kalenicy max. 9,0 m nad poziomem terenu;
      - przy doświetlaniu poddaszy użytkowych, powierzchnia lukarn nie może przekroczyć 30 % powierzchni dachu w rzucie poziomym i 30 % w widoku elewacji frontowej;
      - dla budynków o dachach płaskich całkowita wysokość nie może przekroczyć 7,50 m, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku;
      - preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych: tynk, kamień, drewno,

dachówka, gont, wiór osinowy;
- zakaz stosowania sidingu na elewacjach;
- miejsca gromadzenia odpadów powinny być wydzielone, powiązane w miarę możliwości z frontowym ogrodzeniem posesji.

d) Zasady kształtowania zabudowy gospodarczej:
- zabudowa parterowa o architekturze spójnej z budynkiem mieszkalnym,
- nakazuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych tynk, kamień, drewno, dachówka, gont, wiór osinowy;
- zakaz stawiania kontenerów i „blaszaków".

2) US

a) Przeznaczenie terenu: tereny usług sportu - boisko sportowe z infrastrukturą towarzyszącą

b) Zasady zagospodarowania:
- przeznaczenie podstawowe: tereny usług sportu przeznaczone na lokalizację boiska sportowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- teren należy zagospodarować teren kompleksowo;
- teren powinien być dostępny dla osób niepełnosprawnych – brak barier architektonicznych;
- udział powierzchni biologicznie czynnej powinien stanowić min.55% całego zespołu sportowego;
- zakaz wtórnych podziałów na działki budowlane;
- należy zabezpieczyć zaplecze gospodarcze dla konserwacji terenu, sanitariaty dla drużyn sportowych i kibiców oraz szatnie dla zawodników;
- wzdłuż wschodniej granicy terenu ustala się obowiązek urządzenia pasa wysokiej zieleni izolacyjnej;
- obowiązuje wyznaczenie 20 miejsc parkingowych/100 jednoczesnych użytkowników;
- liczba stanowisk postojowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami szczególnymi;
- odprowadzanie wód opadowych z utwardzonych nawierzchni przez separatory;
- miejsca gromadzenia odpadów powinny być wydzielone, nakryte dachem, maskowane w zieleni.

c) Zasady kształtowania zabudowy:
- zabudowa parterowa;
- dachy o kącie nachylenia połaci do 30°;
- obowiązek stosowania materiałów wykończeniowych harmonijnie wpisanych w otaczający krajobraz (tynk, drewno, kamień).

3) ZP

a) Przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej niskiej,

b) Zasady zagospodarowania:
- przeznaczenie podstawowe: pas zieleni zadarniającej;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 100%;
- zakaz lokalizowania jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej oraz obiektów małej architektury i nośników reklamowych.

4) MW

a) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy wielorodzinnej,

b) Zasady zagospodarowania:
- tereny przeznaczone na poszerzenie sąsiadującego z nimi terenu zabudowy wielorodzinnej zlokalizowanymi poza granicami opracowania zmiany planu.

5) KDD-G

a) Przeznaczenie terenu: droga dojazdowa gminna z placem manewrowym,

b) Zasady zagospodarowania:
- szerokość drogi gminnej w liniach rozgraniczających - 10,0m,
- plac manewrowy o wymiarach 20,0 m x 20,0 m.

§ 11

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Do czasu zmiany zagospodarowania terenu wyznaczonego w planie, obowiązuje utrzymanie obecnego sposobu użytkowania.

§ 12

W wyniku uchwalenia zmiany planu tracą moc ustalenia dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chodel, uchwalonego Uchwałą Nr LII/279/2014 z dnia 12 listopada 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 26 marca 2015, poz. 1045) w zakresie i granicach terenu objętego niniejszym planem.

§ 13

OPŁATA PLANISTYCZNA

Ustala się stawki procentowe jednorazowej opłaty na rzecz gminy w przypadku zbycia nieruchomości, w wysokości od wzrostu jej wartości będącego skutkiem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w wysokości:

1) 10 % wzrostu wartości – dla terenów mieszkalnictwa jednorodzinnego, za wyjątkiem zbycia nieruchomości na rzecz zstępnych, gdzie ustala się opłatę na poziomie 1% stawki procentowej,
2) 10 % wzrostu wartości – dla terenów mieszkalnictwa wielorodzinnego,
3) 1% wzrostu wartości – dla terenów przewidzianych pod usługi publiczne, usługi sportu, infrastrukturę techniczną i drogową oraz dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania o charakterze ochrony przyrody w tym zieleni urządzonej.

§ 14

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 15

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego oraz publikacji na stronie internetowej Gminy.

§ 16

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

Przewodnicząca
Rady Gminy Chodel

Irena Rzedzicka

GMINA CHODEL

OBRĘB CHODEL

SKALA 1:1000

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU OŚRODKA GMINNEGO CHODEL
(w tym obszar Zalewu), Etap I

skala 1 : 1000

m 100 90 80 70 60 50 40 30 20 10 0

Załącznik nr 1
do Uchwały nr XLII/178/2017
Rady Gminy Chodel
z dnia 20 lipca 2017r.

Frag. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chodel
Zał. Nr 1 do Uchwały Nr XLV/182/2009
Rady Gminy Chodel
z dnia 23 września 2009 r.

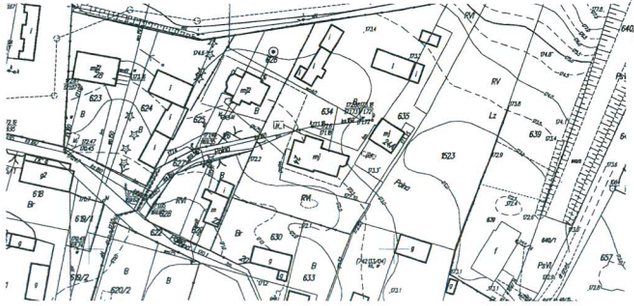


granice opracowania

tereny o funkcji mieszkaniowo-usługowej

ośrodek gminny





OZNACZENIA:

- granice opracowania planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- istniejące granice działek
- projektowane granice działek

- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MW tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- US tereny zabudowy usługowej - usługi sportu
- ZP tereny zieleni niskiej
- KDD-G droga dojazdowa gminna
- pas wysokiej zieleni izolacyjnej

Przewodnicząca Rady Gminy

Irena Wodzińska

Załącznik nr 2
do Uchwały XLII/178/2017
Rady Gminy Chodel
z dnia 20 lipca 2017 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Ośrodka Gminnego Chodel (w tym obszar Zalewu)
Etap I

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenia nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr ..... z dnia ..... 2017 r		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

W okresie wyłożenia i wnoszenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Ośrodka Gminnego Chodel (w tym obszar Zalewu) Etap I, **nie wpłynęła żadna uwaga.**

Przewodnicząca Rady Gminy
Irena Rzeźnicka

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XLII/178/2017
Rady Gminy Chodel
z dnia 20 lipca 2017r.

w sprawie uchwalenia

ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla obszaru Ośrodka Gminnego Chodel (w tym obszar Zalewu), Etap I

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chodel inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 17, pkt 5 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, rozstrzyga się zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (budowa dróg gminnych i uzbrojenia), należących do zadań własnych gminy będą pochodzić z budżetu gminy.

Realizacja inwestycji prowadzona będzie sukcesywnie w miarę możliwości finansowych gminy, przy zachowaniu zasady uwzględniającej interes publiczny oraz rachunek ekonomiczny liczony wielkością poniesionych nakładów na jednego mieszkańca, korzystającego z realizowanej inwestycji infrastrukturalnej. Ponadto przy realizacji zadań przewiduje się współdziałanie z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie gminy w celu optymalizacji wydatków.

Przewodnicząca Rady Gminy
Irena Rzadzicka

Uzasadnienie Uchwały Nr XLII/178/2017
Rady Gminy
Chodel
z dnia 20 lipca 2017r.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.). Plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Po przeanalizowaniu wniosków w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Ośrodka Gminnego Chodel (w tym obszar Zalewu), Etap I uchwalonego Uchwałą Nr LII/279/2014 Rady Gminy Chodel z dnia 12 listopada 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego poz. 1045 z dnia 26 marca 2015) podjęto Uchwałę Nr XX/90/2016 z dnia 10 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Ośrodka Gminnego Chodel (w tym obszar Zlewu), Etap I, uchwałę Nr XXV/109/2016 Rady Gminy Chodel z dnia 02 sierpnia 2016 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XX/90/2016 z dnia 10 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Ośrodka Gminnego Chodel (w tym obszar Zlewu), Etap I oraz uchwałę Nr XXVII/113/2016 Rady Gminy Chodel z dnia 11 października 2016 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XX/90/2016 z dnia 10 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Ośrodka Gminnego Chodel (w tym obszar Zlewu), Etap I.

Po podjęciu niezbędnych czynności określonych przepisami prawa przystąpiono do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Ośrodka Gminnego Chodel (w tym obszar Zlewu), Etap I, dla obszaru określonego w załączniku graficznym do ww. uchwały.

Spełnione zostały wymogi art.15 ust.1 i art.20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
W związku z powyższym podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Ośrodka Gminnego Chodel (w tym obszar Zlewu), Etap I uznać należy za w pełni uzasadnione.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dn. 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.).
Ustalając przeznaczenie terenu zważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania.

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe
Wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe mają pierwszeństwo przed pozostałymi warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury. W sporządzonym planie miejscowym zostały uwzględnione zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany m.in. poprzez: nakaz stosowania jednolitych rozwiązań projektowych dla poszczególnych grup elementów, takich jak: elementy małej architektury, nawierzchnie i oświetlenie, określenie wymagań, które powinny spełniać ogrodzenia posesji, zalecenie stosowania rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych: tynk, kamień, drewno, dachówka, gont, wiór osinowy, zakaz budowy nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej. Na terenie objętym planem obowiązuje zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych innych niż szyldy; dopuszcza się umieszczanie szyldów o powierzchni do 2,0 m2, dopuszczenie lokalizacji elementów systemu informacji miejskiej, tablic informacyjnych.

2) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych
Ze względu na położenie terenów objętych zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują przepisy dotyczące zagospodarowania obszaru chronionego krajobrazu. W celu ochrony ilościowej i jakościowej wód podziemnych kredowych Głównego

Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 (GZWP Niecka Lubelska); w celu ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wodnych na obszarze strefy obowiązuje zakaz wykonywania robót, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód. Ponadto, zakazuje się lokalizowania składowisk odpadów i wylewisk, a także stacji dystrybucji paliw płynnych niezabezpieczonych przed przenikaniem do podłoża substancji szkodliwych, odprowadzania nieczyszczonych ścieków do gruntu lub wód powierzchniowych, lokalizowania dużych magazynów paliw płynnych o znaczeniu regionalnym, budowy rurociągów paliw płynnych o zasięgu ponadlokalnym, lokalizowania ferm z bezściółkową hodowlą zwierząt oraz nakazuje się uporządkowanie gospodarki wodno – ściekowej i likwidację bądź wprowadzenie nowoczesnych technologii dla obiektów zagrażających wodom podziemnym. W kształtowaniu krajobrazu obowiązuje harmonizacja zagospodarowania przestrzennego z przyrodą oraz istniejącym zagospodarowaniem bogatym w substancję zabytkową, która powinna przejawiać się: respektowaniem zasady neutralności przy wprowadzaniu uzupełniającej zabudowy, na zachowanie historycznie ukształtowanych układów przestrzennych; dostosowaniem nowej zabudowy do fizjonomii krajobrazu.

3) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Przy opracowywaniu planu kierowano się zasadami „Konwencji w sprawie ochrony światowego dziedzictwa kulturowego i naturalnego" (ICOMOS – Paryż, 1972). 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. W celu stworzenia warunków niezbędnych dla ochrony krajobrazu kulturowego, wartości przyrodniczych i utrzymania równowagi ekologicznej, obszar objęty planem należy włączyć do gminnego programu opieki nad zabytkami.

4) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych

Przestrzeń publiczna w obrębie planu to: planu to teren drogi dojazdowej gminnej w linach rozgraniczających oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDD-G**. Plan ustala m.in. nakaz stosowania jednolitych rozwiązań projektowych dla poszczególnych grup elementów, takich jak: elementy małej architektury, nawierzchnie i oświetlenie. Wprowadzono zapis nakazujący zapewnić dostępność dla niepełnosprawnych.

5) Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności

Sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu. Podczas sporządzania planu wzięto pod uwagę wnioski właścicieli gruntów. Wprowadzono, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stawkę procentową opłaty na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu – w wysokości 10 % – dla terenów mieszkalnictwa jednorodzinnego, za wyjątkiem zbycia nieruchomości na rzecz zstępnych, gdzie ustala się opłatę na poziomie 1% stawki procentowej, 10 % wzrostu wartości – dla terenów mieszkalnictwa wielorodzinnego, 1% wzrostu wartości – dla terenów przewidzianych pod usługi publiczne, usługi sportu i infrastruktury technicznej i drogowej oraz dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania o charakterze ochrony przyrody w tym zieleni urządzonej.

6) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Wojewódzki Sztab Wojskowy, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Morski Oddział Straży Granicznej) oraz bezpieczeństwa państwa (ABW). Ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa.

7) Potrzeby interesu publicznego

Nie wprowadzono ustaleń zapisów powodujących kolizję interesów publicznych z prywatnymi w planie, przez co nie został naruszony interes prywatny oraz publiczny.

8) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan zakłada, że sieci należy budować jako linie kablowe i lokalizować je w liniach regulacyjnych istniejących i planowanych ciągów komunikacyjnych poza jezdniami. Potrzeby w zakresie łączności należy zaspokajać poprzez rozbudowę istniejącej sieci lub budowę nowych sieci z zastosowaniem technologii przewodowej, bezprzewodowej lub światłowodowej.

9) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Podczas prac nad projektem planu zapewniono udział społeczeństwa w tych pracach poprzez:
a) ogłoszenie, obwieszczenie (w tym na stronie internetowej) i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
b) ogłoszenie, obwieszczenie (w tym na stronie internetowej) i zawiadomienie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
c) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

10) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych
Podczas prac nad projektem planu zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu.

11) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności
Plan zakłada zaopatrzenie w wodę terenu objętego opracowaniem z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych zasilanych z urządzeń komunalnego systemu wodociągowego Chodla.

2. **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust.1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art.32 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dn. 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.).**
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chodel jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust.1. Rada Gminy Chodel w dniu 30 maja 2017 roku podjęła Uchwałę nr XL/171/2017 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Chodel.

3. **Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy.**
Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (budowa dróg gminnych i uzbrojenia), należących do zadań własnych gminy będą pochodzić z budżetu gminy. Realizacja inwestycji prowadzona będzie sukcesywnie w miarę możliwości finansowych gminy, przy zachowaniu zasady uwzględniającej interes publiczny oraz rachunek ekonomiczny liczony wielkością poniesionych nakładów na jednego mieszkańca, korzystającego z realizowanej inwestycji infrastrukturalnej. Ponadto przy realizacji zadań przewiduje się współdziałanie z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie gminy w celu optymalizacji wydatków.

Przewodnicząca Rady Gminy
Irena Rzędzicka