**UCHWAŁA NR XI/86/2011**
**RADY GMINY MIRCZE**

z dnia 10 listopada 2011 r.

**w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mircze.**

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. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2 i 3, 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.), Uchwał: Nr XL/282/2010, Nr XL/283/2010, Nr XL/285/2010 Rady Gminy Mircze z dnia 23 kwietnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mircze, Rada Gminy Mircze, uchwala co następuje:

## DZIAŁ I.
## USTALENIA FORMALNO – PRAWNE

### Rozdział 1.
### USTALENIA PODSTAWOWE

**§ 1.** 1. Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowane są zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mircze", uchwalonego Uchwałą Nr XX/107/2000 Rady Gminy w Mirczu z dnia 25 lutego 2000 r. oraz ze „Zmianami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mircze", uchwalonych Uchwałą Nr XLV/320/2010 Rady Gminy Mircze z dnia 28 września 2010 r.

2. Uchwala się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mircze.

3. Zmiany planu obejmują tereny określone Uchwałami

a) Nr XL/282/2010 Rady Gminy Mircze z dnia 23 kwietnia 2010 r. dotyczącego terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi, położony w m. Mircze obejmującego teren działki o Nr 402 i 401,

b) Nr XL/283/2010 Rady Gminy Mircze z dnia 23 kwietnia 2010 r. dotyczącego terenu zabudowy produkcyjnej, usługowej oraz mieszkalnictwa, położony w m. Modryniec obejmującego tereny działek o Nr: 236/1, 237 i 238.

c) Nr XL/285/2010 Rady Gminy Mircze z dnia 23 kwietnia 2010 r. dotyczącego terenu zabudowy usługowej /administracji i usług innych nieuciążliwych,

4. Zmiany plan stanowią:

1) ustalenia zmian planu będące treścią niniejszej uchwały oraz załącznik:

a) rysunki zmian planu w skali 1:1000 obejmujące tereny objęte opracowaniem – załączniki graficzne Nr 1, Nr 2 i Nr 3;

b) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mircze stanowiący załącznik nr 4 do uchwały,

c) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 5 do uchwały.

## Rozdział 2.
## ZAKRES USTALEŃ ZMIAN PLANU

**§ 2.** 1. Zakres ustaleń zmian planu obejmuje m.in.:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o innych sposobach zagospodarowania,

2) podstawowe elementy planu,

3) zasady kształtowania zabudowy,

4) obszary objęte zmianami planu miejscowego, o którym mowa w § 1 ust. 2, oznacza się graficznie na rysunku zmian planu symbolem ,,granica opracowania", zgodnie z rysunkiem zmian planu na sekcjach map zasadniczych w skali 1:1000 stanowiących załącznik Nr 1, Nr 2 i Nr 3 do uchwały,

5) rysunki studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, stwierdzający zgodność ustaleń planu ze ,,Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mircze" oraz ze ,,Zmianami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mircze" .

2. Zakres ustaleń zmian planu nie obejmuje:

1) określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,

2) określenia obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji,

3) określenia terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży po-nad 2000 m2,

4) określenia terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,

5) określenia granicy pomników zagłady oraz stref ochronnych,

**§ 3.** 1. Przedmiotem ustaleń zmian planu są:

1) przeznaczenie (funkcja) terenu, zasady jego zagospodarowania oraz linie rozgraniczające;

2) linie rozgraniczające dróg publicznych;

3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenów, w tym linie zabudowy;

2. Oznaczenia graficzne na rysunkach zmian planu są obowiązującymi ustaleniami zmian planu:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz o różnych zasadach za-gospodarowania, ściśle określone;

2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;

3) granica opracowania;

**§ 4.** 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **dotychczasowym planie –** należy przez to rozumieć ustalenia i oznaczenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mircze uchwalonego Uchwałą Nr XIV/90/03 Rady Gminy Mircze z dnia 31 października 2003 r.;

2) **uchwale –** należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Mircze, o ile w treści przepisu nie wynika inaczej;

3) **zmiany planu –** należy przez to rozumieć ustalenia zmian planu, o którym mowa w § 1 ust. 2 uchwały, o ile w treści przepisu nie wynika inaczej;

4) **studium –** należy przez to rozumieć zgodność z ustaleniami ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mircze" oraz ze „Zmianami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mircze"

5) **rysunku zmian planu –** należy przez to rozumieć rysunek zmian planu w skali 1:1 000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,

6) **przepisach szczególnych –** należy przez to rozumieć obowiązujące w dniu podjęcia uchwały przepisy prawne (ustawy i rozporządzenia), regulujące zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;

7) **przeznaczeniu podstawowym –** należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

8) **przeznaczeniu uzupełniającym lub dopuszczalnym -** należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, ale nie jest sprzeczne z funkcją obszaru;

9) **terenie -** należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający symbol (składający się z cyfr i liter) i przypisane do niego ustalenia;

10) **działce –** należy przez to rozumieć nieruchomość lub jej część przeznaczoną pod zagospodarowanie;

11) **uciążliwości -** należy przez to rozumieć zjawisko lub stan dokuczliwy dla otoczenia lub utrudniający życie, a polegający na emitowaniu hałasu, drgań, zanieczyszczeń, nieprzyjemnych zapachów i podobnych, z wyłączeniem budowli infrastruktury tlelekomunikacyjnej i innych oraz pozostałego uzbrojenia terenu.

12) **zieleni urządzonej –** należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleń wysoką i niską w obrębie poszczególnych terenów oraz zieleń oddzielającą (także optycznie) tereny i obiekty o różnych funkcjach;

13) **drodze publicznej –** należy przez to rozumieć drogę zaliczoną na podstawie ustawy o drogach publicznych do jednej z kategorii dróg (wojewódzkiej, powiatowej, gminnej) wydzieloną liniami rozgraniczającymi,

14) **przepisach szczególnych –** należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,

15) **linii rozgraniczającej –** należy przez to rozumieć linię wyznaczającą podziały terenu opracowania na działki o różnym przeznaczeniu;

16) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć odsunięcie linii zabudowy od obrzeża jezdni - drogi istniejącej lub projektowanej, co

najmniej na odległość określoną w uchwale – dotyczy budynków stałych, z wyłączeniem budowli infrastruktury telekomunikacyjnej i innych oraz pozostałego uzbrojenia terenu;

17) **wysokości zabudowy -** należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od najniższego punktu pierwotnego poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu lub zwieńczenie ściany attykowej;

18) **powierzchni biologicznie czynnej -** należy przez to rozumieć nieutwardzoną i nie zabudowaną powierzchnię gruntową pokrytą roślinnością

19) **dachu stromym –** należy przez to rozumieć formę dachu budynku, w którym poszczególne połacie pochylone są (w stosunku do poziomu), pod katem co najmniej 20°,

20) **wskaźnik intensywności zabudowy terenu -** należy przez to rozumieć wartość stosunku sumy powierzchni ogólnej wszystkich kondygnacji nadziemnych obiektów kubaturowych zlokalizowanych na terenie do powierzchni terenu (netto), na którym są usytuowane budynki

21) **symbolu terenu -** należy przez to rozumieć oznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, składające się z cyfr i dużych liter, zgodnie z oznaczeniami na rysunku zmiany planu;

22) **zaleca się... -** należy przez to rozumieć sugestię zastosowania się do ustaleń niewiążących, wprowadzonych ze względów funkcjonalnych, estetycznych, ochronnych itp.

## Rozdział 3.
## USTALENIA OGÓLNE

**§ 5.** 1. W zmianach planu uwzględnia się zasady zgodności zmian planu z ustaleniami ,,Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mircze" oraz ,,Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mircze".

2. Na obszarach objętych ustaleniami zmian planu wyznacza się tereny o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyodrębnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami:

Tereny zainwestowania

**MW/U** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami nieuciążliwymi,

**U/MN** – teren zabudowy usługowej /usługi rzemiosła, handlu i inne/ oraz mieszkalnictwa

**MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami /usługi rzemiosła, handlu i inne

**U/A/MN** – teren usług /handel, administracja i usługi inne neuciążliwe/ oraz mieszklanictwa,

Komunikacja drogowa – drogi publiczne :

**KD – W (G)** – droga wojewódzka Nr 844

**KD – P (L)** – droga powiatowa Nr 3429 L

**KD – G (D)** – drogi gminne

Infrastruktura techniczna

**E** – elektroenergetyka

**W** – sieć wodociągowa

**T** – telekomunikacja

**K** – kanalizacja

Tereny otwarte :

**WS** – wody otwarte,

## Rozdział 4.
## ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA

**§ 6.** Oddziaływanie na środowisko, projektowanych na danym terenie przedsięwzięć, związane z emisją: energii, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu, zanieczyszczeń oraz odorów nie może ograniczać użytkowania terenów sąsiednich, zgodnie z ustalonym dla nich przeznaczeniem i przyjętym w planie sposobem zagospodarowania.

**§ 7.** Teren zmian planu znajduje się w obrębie strefy ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 na zasadach określonych w „Dokumentacji określającej warunki hydrogeologicznej dla ustanowienia stref ochronnych GZWP Nr 407 (Chełm - Zamość".)". Proponowany system ochrony wód podziemnych wprowadza następujące zasady:

1) zakaz:

a) lokalizacji inwestycji uciążliwych dla środowiska ze względu na wytwarzane ścieki i odpady oraz emitowane pyły i gazy,

b) lokalizowania składowisk odpadów i wylewisk, a także stacji dystrybucji paliw nie zabezpieczonych przed przenikaniem do podłoża substancji szkodliwych,

2) nakaz:

a) eliminacji ognisk zanieczyszczeń,

**§ 8.** 1. W zakresie ochrony przed hałasem:

1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami MN/U dopuszcza się jedynie realizację przeznaczenia i zagospodarowania, który może powodować poziom hałasu nie przekraczający od dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych dla terenów z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;

2) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami MW/U dopuszcza się jedynie realizację przeznaczenia i zagospodarowania, który może powodować poziom hałasu nie przekraczający od dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych dla dla terenów z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;

3) na terenach usług z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną U/MN oraz U/A/MN dopuszcza się jedynie realizację przeznaczenia i zagospodarowania, który może powodować poziom hałasu nie przekraczający od dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami /rzemieślniczymi;

2. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych

1) dopuszcza się przedsięwzięcia nie powodujące zanieczyszczenia wód podziemnych oraz nie wymagające urządzeń wodochłonnych, których zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszać równowagę lokalnych zasobów wodnych;

2) dopuszcza wprowadzanie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych do wód i ziemi przy zachowaniu dopuszczalnych wartości wskaźników zanieczyszczeń;

3) przy projektowaniu i wykonywaniu dróg należy ograniczyć możliwość zmiany i zakłócenia w stosunkach wodnych w strefie wpływu wody;

4) w przypadku jeżeli prognozowane poziomy zanieczyszczeń wód i gleb przekraczają wartości dopuszczalne /określone w przepisach szczególnych/, należy przewidzieć zastosowanie odpowiednich środków i urządzeń – separatory, oczyszczalniki i oczyszczanie wód oraz pasy zieleni izolacyjnej;

5) nakaz uszczelniania parkingów i placów manewrowych oraz podczyszczania wód opadowych z powierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do ziemi lub wód powierzchniowych;

6) wody opadowe i roztopowe ujęte w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni dróg /krajowych, powiatowych/ i parkingów w ilości przekraczających wartości podane w przepisach odręb-nych, mogą być odprowadzane do gruntu lub wód po uprzednim ich przepływnie przez urządzenia oczyszczające;

7) wody opadowe i roztopowe pochodzące z innych powierzchni, mogą być wprowadzane do wód lub ziemi bez oczyszczania;

8) prace ziemne związane z budową obiektów oraz instalacji uzbrojenia podziemne-go muszą być zaprojektowane i wykonane prawidłowo, zgodnie z PN oraz przepisami branżowymi, z dostosowaniem do udokumentowanych warunków gruntowych t.j. przed projektowaniem obiektów należy opracować dokumentację geotechniczną lub geologiczno – inżynierską.

3. W zakresie ochrony powietrza ustala się:

1) stosowanie nawierzchni o niskim współczynniku ścieralności - pylenia;

2) stosowanie trwałych elewacji nie podlegających wietrzeniu tynków;

3) dopuszczenie termomodernizacji budynków w całym obszarze planu;

4) stężenie substancji zanieczyszczających emitowanych przez ruch drogowy nie powinny przekraczać wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach odrębnych;

5) w przypadku przekroczenia norm zanieczyszczeń należy stosować pasy zieleni izolacyjnej.

4. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym:

1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej /jednorodzinnej, wielorodzinnej/ i usługowej w strefie potencjalnego oddziaływania promieniowania elektro-magnetycznego od napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV tj. w pasach terenu o szerokości 15,0 m mierzonych od osi po 7,5 m zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz napowietrznych linii niskiego napięcia 0,4 kV tj. w pasach terenu o szerokości 10,0 m mierzonych od osi po 5,0 m zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;

2) powyższy zakaz nic obowiązuje w przypadku skablowania linii średniego napięcia;

3) dopuszcza się odstąpienie od ustaleń zawartych w pkt 1 niniejszego ust, na terenach, gdzie zostaną wykonane pomiary pola elektromagnetycznego wykazują-ce, że strefa, w której przekroczone są dopuszczalne wielkości pola elektromagnetycznego, ma mniejszy zasięg.

**§ 9.** Zmiany planu nie obejmują występowania złóż surowców naturalnych, nie posiada zagro-żeń powodziowych oraz ruchów mas ziemnych.

## Rozdział 5.
## ZASADY OCHRONY WARTOŚCI KULTUROWYCH

**§ 10.** Planowana zabudowa powinna dla terenu oznaczonego symbolem U/A/MN, nawiązywać charakterem do historycznych obiektów, ze względu iż jest to teren po dawnym zespole pałacowo – parkowym z zachowanymi elementami założenia. Ponadto w przedmiotowym obszarze występuje stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. W związku z powyższym wszelkie roboty ziemne związane z realizacją inwestycji i zagospodarowaniem terenu w obszarze stanowiska archeologicznego należy wykonywać pod stałym nadzorem archeologicznym sprawowanym przez uprawnionego archeologa. Na wykonanie nadzoru należy uzyskać pozwolenie konserwatorskie.

# DZIAŁ II.
# USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

## Rozdział 6.
## ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW WEDŁUG RODZAJÓW FUNKCJI

**§ 11.** Ustalenia szczegółowe dotyczące funkcji terenów oznaczonych na rysunkach zmian planu symbolami liczbowymi i literowymi oraz liniami rozgraniczającymi:

1. **Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi, załącznik graficzny Nr 1 - działki Nr 401 i 402.**

1) **MW/U – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami nieuciążliwymi,**

a) ustala się:

- przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

- przeznaczenie uzupełniające – usługi komercyjne nieuciążliwe – stanowiące do 40 % podstawowej funkcji terenu,

- do zabudowy przeznacza się do 60% działki, obowiązek zachowania co najmniej 15% pow. działki jako powierzchni biologicznie czynnej,

- wskaźnik intensywności zabudowy 0,8 – 2,2,

- realizację obiektów przewidzieć należy w zabudowie wolnostojącej w formie samo-dzielnej bryły bądź jako zespoły obiektów,

- wysokość całkowita zabudowy (od poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu) do IV kondygnacji tj. do 15,0 m z możliwością przeznaczenia ostatniej (czwartej) kondygnacji na poddasze użytkowe;

- możliwość zastosowania dachów stromych wielospadowych o kątach nachylenia po-łaci dachowych do – 45°;

- obowiązek wykonania w obrębie działki niezbędnej ilości miejsc parkingowych tj. w ilości min.1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie,

- możliwość lokalizowania obiektów towarzyszących, w tym na granicach działek, do wysokości całkowitej (od poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu) do II kondygnacji tj. do 9,0 m, z możliwością przeznaczenia ostatniej (drugiej) kondygnacji na poddasze użytkowe;

- wymagana jest szczególna dbałość o formę architektoniczną obiektów /kolorystyka obiektów, detale architektoniczne, itp./ oraz estetykę zagospodarowania otoczenia /wprowadzenie zieleni wysokiej i niskiej wielosezonowej, miejsc wypoczynku, placów gier i zabaw w ilości 1 plac zabaw dla dzieci i 1 dla młodzieży powyżej 2500 m2 powierzchni całkowitej mieszkań, ścieżek spacerowych itp./;

- stworzyć w miarę możliwości warunki uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych;

- obowiązek wykonania w obrębie działki niezbędnej ilości miejsc parkingowych tj. min. 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie oraz min. 5 miejsc parkingowych na 30 zatrudnionych/;

- zapewnienie nowoprojektowanym obiektom pełnego uzbrojenia;

- połączenie z komunikacją kołową zewnętrzną z drogami wojewódzką Nr 844 – **01 KD – W (G )** oraz powiatową Nr 3429 L – **02 KD – P (G)** ,

2. **Teren zabudowy usługowej /usługi rzemiosła, handlu i inne/ oraz mieszkalnictwa, załącznik graficzny Nr 2 – działki Nr 236/1, część terenu działek Nr 238 i 237.**

1) **U/MN – zabudowa usługowa /rzemiosła, handlu i inne/ oraz mieszkalnictwo.**

a) ustala się:

- przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa /rzemiosła/ oraz administracyjno – socjalne /zakład obróbki i przetwórstwa drzewnego/;

- przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia służące realizacji przedsięwzięć komercyjnych;

- przeznaczenie dopuszczalne – funkcja mieszkalna zlokalizowana w budynkach usług komercyjnych;

- do zabudowy przeznacza się do 60% powierzchni terenu działki inwestycyjnej;

- pozostawienie powierzchni biologicznie czynnej na minimum 25% powierzchni terenu działki inwestycyjnej;

- wskaźnik intensywności zabudowy 0,1 – 0,3;

- realizację obiektów przewidzieć należy w zabudowie wolnostojącej w formie samodzielnej bryły bądź jako zespoły obiektów;

- uciążliwość wszystkich obiektów i urządzeń związanych z działalnością usługową nie może wykraczać poza granice działki, na której jest prowadzona /nie dotyczy urządzeń i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej/;

- obowiązek wykonania w obrębie działki niezbędnej ilości miejsc parkingowych, w ilości min. 1 miejsca postojowego na każdego zatrudnionego pracownika oraz lokalizacja placów składowych i manewrowych;

- możliwość zachowania stanu istniejącego, zmiana sposobu użytkowania całości lub części istniejących obiektów z możliwością ich remontu, modernizacji, nadbudowy oraz rozbudowy;

- wymagane wprowadzenie zieleni izolacyjnej (w formie ekranów) wysokiej i niskiej wielosezonowej;

- wewnątrz wyznaczonego terenu dopuszczalna realizacja pełnych ogrodzeń o wysokości do 2,5m, spełniających rolę ekranów izolacyjnych;

- budynki mogą być realizowane jako jedno- lub wielofunkcyjne wolnostojące lub w zespołach obiektów;

- wysokość całkowita zabudowy (od poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu) do II kondygnacji tj. do 12,0m z możliwością przeznaczenia ostatniej (drugiej) kondygnacji na poddasze użytkowe;

- zaleca się aby dachy nowych budynków wznosić jako jedno - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 450 w przypadkach uzasadnionych wymogami technologicznymi dopuszcza się stosowanie innych rozwiązań w tym dachów płaskich do 30°;

- stworzyć w miarę możliwości warunki uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych;

- wymagana jest szczególna dbałość o formę architektoniczną obiektów oraz estetykę zagospodarowania otoczenia;

- możliwość lokalizowania parterowych obiektów towarzyszących, w tym na grani-cach działek, do wysokości całkowitej (od poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu) do 6,0m, bez poddasza użytkowego;

- zapewnienie nowoprojektowanym obiektom pełnego uzbrojenia;

- połączenie z komunikacją kołową zewnętrzną z drogami wojewódzką Nr 844 – **01 KD – W (G )** oraz gminną – **03 KD – G (D),**

3. **Teren zabudowy usługowej /handel, administracja i usługi inne neuciążliwe/ oraz mieszklanictwa, załącznik graficzny Nr 3 - działki Nr 1323/11 i 1323/12;**

1) **U/A/MN - teren usług /handel, administracja i usługi inne nieuciążliwe/ oraz mieszkalnictwo,**

a) ustala się:

- przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa /administracja/;

- przeznaczenie uzupełniające – usługi komercyjne lub publiczne nieuciążliwe, o ile nie naruszy to podstawowej funkcji obiektu i terenu;

- przeznaczenie dopuszczalne – funkcja mieszkalna zlokalizowana w ostatniej kondygnacji lub poddaszu budynku;

- zachowanie stanu istniejącego, zmiana sposobu użytkowania całości lub części istniejących pomieszczeń budynku z możliwością ich remontu, modernizacji, nadbudowy oraz rozbudowy;

- do zabudowy przeznacza się do 80% działki, obowiązek zachowania co najmniej 10% pow. działki jako powierzchni biologicznie czynnej;

- wskaźnik intensywności zabudowy 0,4 – 0,8;

- wysokość całkowita zabudowy (od poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu) do IV kondygnacji tj. do 15,0 m z możliwością przeznaczenia ostatniej (czwartej) kondygnacji na poddasze użytkowe;

- możliwość zastosowania dachów stromych wielospadowych o kątach nachylenia połaci dachowych do – 45°,

- kubatura budynku do 10 000 m3;

- stworzyć w miarę możliwości warunki uwzględniające potrzeby osób niepełno-sprawnych;

- wymagana jest szczególna dbałość o formę architektoniczną obiektu /m.in. detali architektonicznych, kolorystyki, itp./ oraz estetykę zagospodarowania otoczenia;

- istniejące na terenie działki obiekty towarzyszące z możliwością rozbudowy, w tym na granicach działek, do wysokości całkowitej (od poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu) do II kondygnacji tj. do 9,0 m z możliwością przeznaczenia ostatniej (drugiej) kondygnacji na poddasze użytkowe;

- kubatura budynków towarzyszących do 1200 m3;

- obowiązek wykonania w obrębie działki niezbędnej ilości miejsc parkingowych tj. min. 15 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych i min. 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie/;

- zapewnienie nowoprojektowanym obiektom pełnego uzbrojenia;

- połączenie z komunikacją kołową zewnętrzną z drogą gminną **04KD – G (D)** ,

4. **Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej /usługi rzemiosła, handlu i inne/, załącznik graficzny Nr 2 – część terenów działek nr 238 i 237.**

1) **MN/U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługowa /rzemiosła, handlu i inne/;**

a) ustala się:

- przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

- przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa /rzemiosła, handlu i inne/, stanowiące do 40 % podstawowej funkcji terenu;

- przeznaczenie dopuszczalne - funkcje i urządzenia służące realizacji przedsięwzięć komercyjnych;

- do zabudowy przeznacza się do 30% powierzchni terenu działki inwestycyjnej;

- pozostawienie powierzchni biologicznie czynnej na minimum 60% powierzchni te-renu działki inwestycyjnej;

- wskaźnik intensywności zabudowy 0,1 – 0,2;

- realizację obiektów przewidzieć należy w zabudowie wolnostojącej w formie samodzielnej bryły bądź jako zespoły obiektów;

- zalecenie wprowadzenia zieleni urządzonej, przynajmniej od strony drogi;

- dopuszczalną zabudowę gospodarczo – garażową, bądź usługową parterową przewiduje się na granicach działek sąsiednich lub jako budynki wolnostojące;

- uciążliwość wszystkich obiektów i urządzeń związanych z działalnością usługową nie może wykraczać poza granice działki, na której jest prowadzona /nie dotyczy urządzeń i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej/;

- stworzyć w miarę możliwości warunki uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych;

- wymagana jest szczególna dbałość o formę architektoniczną obiektów oraz estetykę zagospodarowania otoczenia;

- dla zabudowy usługowej, obowiązek wykonania w obrębie działki niezbędnej ilości miejsc parkingowych, w ilości min. 1 miejsca parkingowego na każde 50 m2 powierzchni usługowej;

b) warunki realizacji:

- budynek mieszkalny o wysokości całkowitej (od poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu) do 10,0 m tj. do II kondygnacji, z możliwością podpiwniczenia, z dachem stromym – dwu – lub wielospadowym o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;

- kubatura budynków mieszkalnych do 2000 m3;

- możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie wolnostojącej bądź bliźniaczej;

- możliwość wprowadzenia funkcji użytkowej na poddaszu budynku;

- możliwość wprowadzenia funkcji użytkowej w wydzielonej części budynku mieszkalnego;

- możliwość budowy funkcji garażowo – gospodarczej, usługowej w formie samodzielnej bryły parterowej o wysokości całkowitej (od poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu) do 7,0 m, z dachem stromym – dwu – lub wielospadowym o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, o architekturze dostosowanej do budynku podstawowego;

- kubatura budynków towarzyszących do 800 m3;

- indywidualna, estetyczna forma architektoniczna;

- zalecenie stosowania naturalnych i tradycyjnych dla obszarów wiejskich materiałów drewno, kamień, materiały ceramiczne lub inne posiadające atest;

- połączenie z komunikacją kołową zewnętrzną z drogami wojewódzką Nr 844 – **01 KD – W (G )** oraz gminną– **03 KD – G (D),**

5. **WS – teren wód otwartych.**

a) główna forma użytkowania – staw, oczko wodne;

b) kierunki zagospodarowania - bezwzględne zachowanie istniejącego systemu cieków wodnych, dążenie do poprawy klasy czystości wód;

c) określa się wymóg pozostawienia pasa korytarza ekologicznego wolnego od zabudowy o szerokości 10 m od granicy terenu WS;

d) w obrębie otoczenia obowiązuje zakaz:

- grodzenia i obowiązek pozostawienia wolnego 3 m pasa terenu przy rowach melioracyjnych i ciekach wodnych celem zapewnienia dostępu do rowów i cieków wodnych oraz umożliwienia ich konserwacji;

- nakazuje się wprowadzenie obudowy biologicznej cieków i rowów melioracyjnych chroniących je przed zanieczyszczeniem;

- dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej infrastruktury technicznej - po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządców i operatorów istniejących sieci.

## DZIAŁ III.
## INFRASTRUKTURA

### Rozdział 7.
### INFRASTRUKTURA KOMUNIKACYJNA

**§ 12.** Układ dróg i ulic w granicach opracowania planu.

1. Ustalenia ogólne:

Zgodnie z potrzebami nowej zabudowy, wprowadza się nową siatkę dróg oraz rezerwuje pasy dróg zgodnie z zamierzeniami zarządców drogi, jak również dla osiągnięcia odpowiedniej klasy technicznej:

Ustala się docelowy przebieg:

1) droga wojewódzka Nr 844 kl. technicznej G (główna) – oznaczonej na rysunku planu symbolem **01KD – W (G)** – istniejąca;

2) droga powiatowa Nr 3429 L kl. techn. G (główna) oznaczonej na rysunku planu symbolem **02KD – W (G)** – istniejąca;

3) drogi gminne oznaczone na rysunku planu symbolami:

a) **03KD – G (D)** kl. techn. D (dojazdowa) – istniejąca;

b) **04KD – G (D)** kl. techn. D (dojazdowa) – istniejąca,

2. Ustalenia szczegółowe w zakresie dróg publicznych:

1) **Droga wojewódzka** Nr 844 **01KD – W (G)** – kl. techn. G (główna), **istniejąca** :

a) ustalenia parametrów kl. drogi G

- szerokość pasa ruchu – 3,0 m;
- szerokość jezdni – 6,0 m;
- szerokość w liniach rozgraniczających – 18,0 – 24,0 m;
- chodniki obustronne,

b) ustala się minimalną odległość linii zabudowy, mierzoną od krawędzi jezdni – 15,0 – 42,0 m – dla budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi /zgodnie z rysunkiem zmian planu/, dopuszcza się linię zabudowy w odległości min. 7,0 m dla pozostałych obiektów,

2) **Droga powiatowa** Nr 3429 L **02KD – P (G)** – kl. techn. G (główna), **istniejąca** :

a) ustalenia parametrów kl. drogi

- szerokość pasa ruchu – 3,0 m;
- szerokość jezdni – 6,0 m;
- szerokość w liniach rozgraniczających –17,0 - 24,0 m;
- chodniki obustronne,

b) ustala się minimalną odległość linii zabudowy, mierzoną od krawędzi jezdni – 15,0 m,

3) **Droga gminna 03KD – G (D)** – kl. techn. D (dojazdowa, **istniejąca /nieurządzona/:**

a) ustalenia parametrów kl. drogi D

- szerokość pasa ruchu – 3,0 m;
- szerokość jezdni – 6,0 m;
- szerokość w liniach rozgraniczających –18,0 m;
- chodniki obustronne,

b) ustala się minimalną odległość linii zabudowy, mierzoną od krawędzi jezdni – 8,0 m,

4) **Droga gminna 04KD – G (D)** – kl. techn. D (dojazdowa), **istniejąca /nieurządzona/:**

a) ustalenia parametrów kl. drogi D

- szerokość jezdni – min. 3,0 m;
- szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 - 12,0 m,

b) ustala się minimalną odległość linii zabudowy, mierzoną od krawędzi jezdni – 10,0 m.

## Rozdział 8.
## INFRASTRUKTURA TECHNICZA

### § 13. Zaopatrzenie w wodę

1. Dla terenów objętych zmianami obszaru planu ustala się zaopatrzenia w wodę z głównych magistrali wodociągowych.

2. Ustala się adaptacje, i zachowanie istniejących magistrali wodociągowych.

3. Dopuszcza się zmiany przebiegu tras przewodów rozdzielczych o mniejszych średni-cach w przypadku kolizji z planowaną zabudową.

4. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę.

5. Dopuszcza się wykonywanie ujęć podziemnych.

## § 14. Gospodarka ściekowa

1. Dla całego obszaru objętego zmianami planu ustala się odprowadzanie ścieków poprzez rozbudowę istniejącej sieci WOD – KAN dla terenów zabudowy MW/U, U/A/MN oraz włączenia lokalnych sieci do kolektorów głównych kanalizacji rozdzielczej, i odprowadzenie do oczyszczalni ścieków.

2. Ustala się pełną obsługę w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i wód deszczowych.

3. Dla dróg oraz obiektów usługowych z utwardzonymi placami postojowymi lub manewrowymi, ustala się obowiązek lokalnych układów odprowadzenia ścieków deszczowych (zakończonych separatorami zanieczyszczeń) przed odprowadzeniem wód powierzchniowych do gruntu, lub kanalizacji desz-czowej.

4. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych wprost do gruntu lub do wód powierzchniowych, dla usług j,w. w pkt. 3.

5. W okresie przejściowym do czasu powstania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekle, pod warunkiem spełnienia wymogów zawartych w przepisach odrębnych; wyjątek od w/w zasady stanowią: tereny usług i zabudowy wielorodzinnej.

## § 15. Elektroenergetyka

1. Należy przewidzieć możliwość remontu, modernizacji oraz rozbudowy w zależności od potrzeb istniejących sieci elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych, przewidzianych do dalszych eksploatacji. Lokalizacja obiektów w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych może odbywać się zgodnie z warunkami określonymi w PN-E-05100-1oraz PN – 76/E-05125 tj. przy zachowaniu odpowiednich odległości.

Strefa wolna od zabudowy wynosi odpowiedni:

1) dla linii napowietrznej15 kV – pas 15,0 m (po 7,5 m od osi linii);

2) dla linii napowietrznej nn 0,4kV - pas 10,0 m (po 5,0 m od osi linii);

3) dla linii kablowej SN 15 kV i nN 0,4 kV – pas 1,0 m (po 0,5 m od osi linii),

2. Rezerwuje się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem E pod stacje transformatorowe lub też dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nN w miejscach nie wskazanych na rysunku planu oraz sieci zasilających – zależnie od powstałych potrzeb.

3. Z uwagi na występowanie na terenie opracowania zmian planu, terenu wód otwartych pod linią elektroenergetyczną należy przystosować ją do nowych warunków pracy zgodnie z PN-E-05100-1 poprzez wykonanie stosownego obostrzenia, uziemienia, itp.

4. Możliwość uzyskiwania energii elektrycznej dla potrzeb własnych z innych dostępnych stosowanych źródeł: energia wiatru, energia słońca czy energia geotermalna. Indywidualne przydomowe elektrownie wiatrowe zapewnia energię elektryczną w pojedynczym gospodarstwie domowym czy w niewielkiej firmie. Przydomowa elektrownia wiatrowa dla potrzeb indywidualnych winna mieć parametry: wysokość całkowita masztu od 1,5 m (na dachach) do 15-20 m nad poziomem gruntu, moc od 100 W do 50 kW.

**§ 16. Zaopatrzenie w ciepło.**

1. Zachowuje się i utrzymuje obecny system ogrzewania oparty o lokalne kotłownie ogrzewające pojedyncze obiekty lub ich zespoły, oraz indywidualne urządzenia grzewcze w budynkach.

2. W nowych kotłowniach należy stosować rozwiązania zapewniające niską emisję zanieczyszczeń, z zaleceniem wykorzystywania paliw niskoemisyjnych (gaz, olej opałowy, węgiel wysokokaloryczny itp.).

3. Należy dążyć do sukcesywnej przebudowy istniejących kotłowni opalanych paliwami stałymi na opalane paliwami o niskiej emisji zanieczyszczeń.

**§ 17.** Gospodarka odpadami stałymi.

1. Dopuszcza się dotychczasowe zasady gospodarki komunalnymi, polegające na indywidualnym gromadzeniu odpadów i wywożeniu ich na wysypisko.

2. W miarę możliwości należy wprowadzać zastosowanie selektywnej zbiórki odpadów komunalnych oraz wydzielenie odpadów niebezpiecznych ze strumienia odpadów komunalnych.

3. Należy dążyć do wyposażenia każdej posesji w urządzenia do zbierania i segregacji odpadów oraz powszechną obsługę w zakresie wywożenia odpadów realizowaną przez wyspecjalizowane firmy. Takie zagospodarowanie odpadów byłoby zgodne ze sposobem wskazanym w „Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Mircze".

4. W miarę możliwości należy wprowadzać stosowanie selektywnej zbiórki odpadów komunalnych oraz wydzielenie odpadów uzyskanych z procesu technologicznego zakładu ze strumienia odpadów komunalnych.

5. W przypadku powstawania odpadów uzyskanych z procesy technologicznego zakładu postępowanie z nimi winno odpowiadać szczegółowym zasadom usuwania, wykorzystywania i ewentualnego unieszkodliwiania.

**§ 18. Telekomunikacja.**

1. Przy zmianie rzędnych wysokościowych terenu przy istniejącej infrastrukturze teletechnicznej należy zachować co najmniej 0,7 m głębokości przykrycia liczonej od poziomu nawierzchni do górnej powierzchni istniejącej sieci teletechnicznej.

2. W przypadku wystąpienia kolizji istniejącej sieci telekomunikacyjnej z miejscowym planem zagospodarowania inwestor wystąpi do zarządcy sieci o określenie warunków technicznych przebudowy lub zabezpieczenia kolidujących urządzeń teletechnicznych.

3. Uwzględnić możliwość lokalizacji i budowy nowych urządzeń i sieci telekomunikacyjnej wraz z rezerwacją terenu pod powyższe media.

4. Możliwość lokalizacji sieci telekomunikacyjnej zarówno w tradycyjnych jak i nowych technologiach, w tym budowa, rozbudowa i modernizacja infrastruktury światłowodowej.

5. Na terenie objętym opracowaniem zakłada się utrzymanie istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej /urządzeń i sieci/ oraz jej rozbudowę wraz z masztami i antenami dostępu.

6. Przebudowa istniejącej sieci telekomunikacyjnej, która koliduje z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym, może być realizowana na warunkach określonych prze operatora telekomunikacyjnego według przepisów odrębnych.

## DZIAŁ IV.
## USTALENIA KOŃCOWE

**§ 19.** Ustala się stawkę procentową z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, służącą naliczeniu opłaty jednorazowej na rzecz gminy w momencie sprzedaży tej nieruchomości:

1) **30 %** – dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami nieuciążliwymi;

2) **30 %** - dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową /usług rzemiosła, handlu i inne/ oraz mieszkalnictwo;

3) **30 %** - dla terenów przeznaczonych pod usługi /handel, administracja i usługi inne nieuciążliwe/ oraz mieszkalnictwo;

4) **10%** – dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi.

**§ 20.** Nie nastąpiło rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu z powodu braku ich wniesienia.

**§ 21.** Na obszarze w zakresie objętym zmianą planu tracą moc ustalenia miejscowego planu za-gospodarowania przestrzennego gminy Mircze uchwalonego uchwałą Nr XIV/90/03 Rady Gminy Mircze z dnia 31 października 2003 r.(Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 16.12.2003 r. Nr199, poz. 3778)

**§ 22.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

**§ 23.** 1. Miejscowy plan zagospodarowania, objęty niniejszą uchwałą wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

2. Uchwała podlega publikacji na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy.

Przewodnicząca Rady
Gminy

**Marta Małyszek**

Załącznik Nr 1 do Uchwały nr XI/86/2011

Rady Gminy Mircze z dnia 10 listopada 2011

roku.

Zalacznik1.pdf

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIRCZE - ZAŁACZNIK GRAFICZNY NR 1**

Załącznik Nr 2 do Uchwały nr XI/86/2011

Rady Gminy Mircze z dnia 10 listopada 2011

roku.

Zalacznik2.pdf

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIRCZE - ZAŁACZNIK GRAFICZNY NR 2**

Załącznik Nr 3 do Uchwały nr XI/86/2011

Rady Gminy Mircze z dnia 10 listopada 2011

roku.

Zalacznik3.pdf

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIRCZE - ZAŁACZNIK GRAFICZNY NR 3**

Załącznik Nr 4 do U chwały nr XI/86/2011

Rady Gminy Mircze z dnia 10 listopada 2011

roku.

Zalacznik4.docx

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mircze**

Załącznik Nr 5 do U chwały nr XI/86/2011

Rady Gminy Mircze z dnia 10 listopada 2011

roku.

Zalacznik5.doc

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.**