



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 8 czerwca 2018 r.

Poz. 2847

UCHWAŁA NR XXXIX/270/18 RADY MIEJSKIEJ WE FRAMPOLU

z dnia 30 kwietnia 2018 r.

w sprawie uchwalenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Frampola

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr VI/36/15 Rady Miejskiej we Frampolu z dnia 27 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Frampola, Rada Miejska we Frampolu uchwala, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu, iż projekt „zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Frampol” nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Frampol”, zatwierdzonego uchwałą Nr VIII/22/99 Rady Miejskiej we Frampolu z dnia 27 kwietnia 1999 r., z późniejszymi zmianami, uchwala się zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Frampola w granicach wskazanych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

§ 2. Treść uchwały zawarta jest w rozdziałach:

Rozdział 1: Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszarów objętych planem oraz zakresu obowiązywania rysunków planu.

Rozdział 2: Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Rozdział 3: Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Rozdział 4: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

Rozdział 5: Zasady kształtowania krajobrazu.

Rozdział 6: Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 7: Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Rozdział 8: Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

Rozdział 9: Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 10: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

Rozdział 11: Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Rozdział 12: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Rozdział 13: Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 14: Zasady lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Rozdział 15: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 16: Przepisy końcowe.

Rozdział 1.

Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszarów objętych planem oraz zakresu obowiązywania rysunków planu

§ 3. 1. Zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego stanowią treść niniejszej uchwały i wyrażone są w postaci:

- 1) ustaleń zmian w planie będących treścią niniejszej uchwały;
 - 2) rysunku zmian w planie wykonanym na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, będącym integralną częścią uchwały stanowiącym Załącznik Nr 1 i obowiązującym w zakresie określonym oznaczeniami do załącznika graficznego.
2. Granice obszaru objętego zmianami w planie określone są na rysunku zmian planu.

§ 4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmian w planie;
- 2) Załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń zmian w planie są tereny oznaczone na rysunku zmian planu symbolami:

- 1) U - teren zabudowy usługowej;
- 2) UT – teren usług turystycznych.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmian w planie są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granice opracowania zmian w planie miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole literowe oraz numery terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku zmian w planie nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

4. Dla terenów, o którym mowa w §5 ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

§ 6. 1. Ilekroć w treści uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej we Frampolu w sprawie uchwalenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Frampola;
- 2) zmianach w planie – należy przez to rozumieć zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 3) rysunku zmian w planie - należy przez to rozumieć graficzny zapis zmian w planie, przedstawiony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym w zmianach w miejscowym planie przeznaczeniu podstawowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;

- 5) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć literową część symbolu terenu odnoszącą się do ustalonego w zmianach w planie podstawowego oznaczenia terenu;
- 6) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu złożone z literowego symbolu oraz numeru wyróżniającego dany teren;
- 7) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie, ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, normy branżowe, a także inne obowiązujące akty prawa miejscowego;
- 9) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie;
- 10) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które je uzupełniają lub wzbogacają;
- 11) liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku zmian w planie nieprzekraczalną linię stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania; linia zabudowy nie dotyczy takich elementów m.in. jak: schodów, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami;
- 12) pasie technologicznym – należy przez to rozumieć obszar o określonej w niniejszej uchwale szerokości, niezbędny dla lokalizacji oraz prawidłowej eksploatacji i konserwacji linii elektroenergetycznych;
- 13) usługach - należy przez to rozumieć zabudowę na potrzeby usług komercyjnych lub rzemiosła, związanych z obsługą zespołu zabudowy oraz usług uzupełniających inne funkcje, pod warunkiem konieczności zachowania standardów jakości środowiska;
- 14) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć wszystkie usługi służące zaspokojeniu potrzeb ludności, również podstawowe, nastawione na zysk, z wyjątkiem obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 15) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które nie kwalifikują się, zgodnie z przepisami odrębnymi, do przedsięwzięć, które mogą potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a także zaliczonych w przepisach z zakresu ochrony środowiska do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dopuszczonych przez właściwe organy w oparciu o raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub w oparciu o odstąpienie od opracowania raportu;
- 16) 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;
- 17) dominantach – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, koncentrujący uwagę obserwatora, ze względu na swoją wyróżniającą formę architektoniczną (nie zalicza się do dominant: masztów antenowych, kominów i innych obiektów technicznych);
- 18) adaptacji – należy przez to rozumieć przystosowanie, dostosowanie, dopasowanie istniejącego zagospodarowania do funkcji z zakresu przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego.

2. Pojęcia, których znaczenie definiują odrębne powszechnie obowiązujące akty prawne, a zostały użyte w niniejszych zmianach w planie, interpretować należy zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych aktach.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. 1. Przeznaczenie terenu ustala się w odniesieniu do terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

2. Linia ciągłą oznaczono na rysunku linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określonych w niniejszej uchwale.

3. Ustala się przeznaczenie terenu zabudowy usługowej określanego dalej jako teren o symbolu przeznaczenia **U**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa (m.in. handel, rzemiosło, usługi komercyjne, usługi użyteczności publicznej, usługi nieuciążliwe, gastronomia, hotelarstwo oraz inne nie powodujące negatywnego oddziaływania);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: funkcja mieszkalna;
- 3) na terenie wymienionym w ust. 3, ustala się:
 - a) realizację budynków usługowych, w tym hoteli,
 - b) dopuszczenie realizacji zaplecza technicznego i infrastruktury technicznej, obiektów garażowych, budynków gospodarczych, infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej i innych niezbędnych dla funkcjonowania terenu,
 - c) dopuszczenie funkcji mieszkalnej w budynku usługowym lub lokalizacji jednego budynku mieszkalnego,
 - d) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w ust. 3, usług uciążliwych, obiektów i urządzeń uciążliwych oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

4. Ustala się przeznaczenie terenu zabudowy usług turystycznych określanego dalej jako terenu o symbolu przeznaczenia **UT**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi o charakterze turystyczno-rekreacyjnym związane z obsługą ruchu turystycznego i rekreacji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi sportu i funkcja mieszkalna;
- 3) na terenie wymienionym w ust. 4, ustala się:
 - a) realizację budynków i budowli służących turystyce i rekreacji, w tym bazy noclegowej w formie budynków wolnostojących z pokojami gościnnymi, usług gastronomii, ośrodka campingowego oraz pola namiotowego i innych obiektów i urządzeń służących obsłudze terenu wraz z zielenią urządzoną,
 - b) dopuszczenie realizacji zaplecza technicznego i infrastruktury technicznej, obiektów garażowych, budynków gospodarczych, infrastruktury technicznej, obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, dojazdów i dojazdów, miejsc do parkowania i innych niezbędnych dla funkcjonowania terenu;
 - c) dopuszczenie funkcji mieszkalnej w obiektach usługowych lub lokalizacji jednego budynku mieszkalnego,
 - d) zakaz lokalizowania funkcji innych niż określone w ust. 4, usług uciążliwych, obiektów i urządzeń uciążliwych oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. Ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez:

- 1) objęcie zmianami w planie w zakresie układu funkcjonalno-przestrzennego terenów, w ramach których obowiązują określone zasady zagospodarowania, zawarte w niniejszej uchwale;
- 2) możliwość podziału terenów na obszarach objętych zmianami w planie, w tym: wydzielenie terenów przeznaczonych pod zabudowę, miejsc do parkowania i terenów zieleni; ustala się zasady zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale;
- 3) wprowadzenie w granicach zmian w planie zakazu lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza placu budowy;
- 4) zakaz wprowadzania funkcji i zagospodarowania terenu innych niż określone w niniejszych zmianach w planie;

- 5) ochronę elementów wyróżniających rzeźbę i pokrycie terenu oraz staranne wpisanie realizowanych obiektów w istniejące ukształtowanie terenu i ochronę drzewostanu trwale wpisanego w otoczenie realizowanej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 6) kształtowanie formy i gabarytów budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki wraz z innymi elementami zagospodarowania w sposób zapewniający harmonijną całość z sąsiednim otoczeniem;
- 7) obiekty budowlane nie będące budynkami należy lokalizować w odległościach od dróg, nie mniejszych niż wynikające z odrębnych przepisów;
- 8) dopuszczenie dla budynków, zrealizowanych ich późniejszej adaptacji, z możliwością rozbudowy, przebudowy, remontów i zmiany sposobu użytkowania wynikających z niniejszej uchwały oraz uzupełnieniem zainwestowania terenu;
- 9) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny;
- 10) dopuszczenie możliwości lokalizowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub przy granicy działki, pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów dotyczących ochrony przeciwpożarowej oraz prawa budowlanego;
- 11) dopuszczenie lokalnych zmian przebiegu istniejących urządzeń liniowych infrastruktury technicznej, wynikających z uzasadnionych rozwiązań projektowych oraz rozbudowy lokalnych systemów uzbrojenia terenów, w tym sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, telekomunikacyjnej oraz elektroenergetycznej, łącznie ze stacjami transformatorowymi, a także wyznaczenie i urządzenie dróg wewnętrznych do działek.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w zakresie ochrony środowiska:
 - a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - b) w terenach przeznaczonych pod zabudowę zaleca się zachowanie istniejącej wartościowej zieleni,
 - c) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia:
 - U jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe,
 - UT jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe,
 - d) dla poszczególnych terenów obowiązuje zagospodarowanie w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - e) istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu w zakresie emisji wibracji, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,
 - f) obowiązuje uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu wymogów ochrony środowiska dotyczących ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem przez odpady i ścieki technologiczne; obowiązuje zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, odwodnienie placu i odprowadzenie ścieków i wód skażonych na warunkach określonych w niniejszym planie,
 - g) nakazuje się stosowanie dostępnych rozwiązań technicznych i technologicznych eliminujących zagrożenia dla środowiska gruntowo-wodnego i zdrowia ludzi,

- h) tereny objęte zmianą planu znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406, w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych: Bukowa do Rakowej o kodzie PLRW200017229429 i w obrębie Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) PLGW2000119, dla których 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, a także obowiązku utrzymania dobrego stanu jednolitych części wód podziemnych oraz osiągnięcia dobrego stanu jednolitej części wód powierzchniowych;
- 2) w zakresie ochrony przyrody: tereny objęte niniejszymi zmianami w planie znajdują się w obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Lasy Janowskie PLB 060005 wraz z ich siedliskami, w związku z czym obowiązują zasady i ograniczenia wynikające z aktualnie obowiązującego aktu prawnego ustanawiającego formę ochrony przyrody ustaloną na tych terenach.

Rozdział 5.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 10. 1. Ustala się zasady kształtowania krajobrazu poprzez:

- 1) podział obszarów objętych zmianami w planie na tereny, w ramach których obowiązują określone zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów zawarte w §13, jako elementy przestrzenne wpływające na walory krajobrazowe i walory estetyczno-widokowe;
- 2) uwzględnienie kompozycji zieleni średniej lub wysokiej o charakterze krajobrazowym w zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod zabudowę usługową,
- 3) harmonijne wkomponowanie noworealizowanych budynków w istniejącą otaczającą zabudowę i krajobraz;
- 4) zakaz wprowadzania nowych dominant architektonicznych.

2. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, który dla województwa lubelskiego nie został sporządzony.

Rozdział 6.

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

§ 11. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - na obszarze objętym zmianami w planie nie występują obiekty kwalifikujące się do ochrony na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) tereny krajobrazów kulturowych - na obszarze objętym zmianami w planie nie występują chronione krajobrazy kulturowe;
- 3) tereny i obiekty objęte ochroną, jako dobra kultury współczesnej - na obszarze objętym zmianami w planie nie występują tereny i obiekty kwalifikujące się do ochrony jako dobra kultury współczesnej;
- 4) tereny objęte ochroną archeologiczną - na obszarze objętym zmianami w planie nie występują tereny objęte ochroną archeologiczną;
- 5) jeżeli zostanie znaleziony przedmiot na terenach objętych niniejszą uchwałą, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. Na obszarze objętym zmianami w planie miejscowym nie występują obszary przestrzeni publicznej wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – nie ustala się zasad kształtowania obszarów przestrzeni publicznej.

Rozdział 8.**Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 13. 1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu zabudowy usługowej oznaczonej symbolem 1U:

- 1) realizacja nowych obiektów o uciążliwości zawierającej się w granicach władania terenem przez dysponenta obiektu;
- 2) adaptuje się istniejący budynek i obiekty w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów i zmiany ich sposobu użytkowania oraz uzupełnienie zainwestowania terenu;
- 3) rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynku istniejącego, o którym mowa w pkt 2) musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 20% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki,
 - b) udział powierzchni zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,001 do 2,5;
- 5) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków usługowych:
 - do 15,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,
 - ilość kondygnacji: do 4 nadziemnych,
 - dopuszcza się podpiwniczenie;
 - b) dla pozostałych budynków i obiektów:
 - do 6,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,
 - ilość kondygnacji: 1 nadziemna;
 - c) dla budynku mieszkalnego:
 - do 9,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,
 - ilość kondygnacji: do 2 nadziemnych;
- 6) geometria dachu:
 - a) dachy o połaciach nachylonych pod kątem do 45°,
 - b) kształt dachów: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 8) obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej nr 109209L (poza obszarem zmian w planie).

2. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu zabudowy usług turystycznych oznaczonej symbolem 2UT:

- 1) realizacja nowych obiektów o uciążliwości zawierającej się w granicach władania terenem przez dysponenta obiektu;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki,
 - b) udział powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,001 do 2,0;
- 3) wysokość zabudowy:

- a) budynków i budowli służących turystyce i rekreacji:
 - do 9,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,
 - ilość kondygnacji: do 2 nadziemnych,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych:
 - do 7,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,
 - ilość kondygnacji: 1 nadziemna,
 - c) nie ustala się wysokości dla urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - d) budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - do 9,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,
 - ilość kondygnacji: do 2 nadziemnych,
 - dopuszcza się podpiwniczenie;
- 4) geometria dachu:
- a) dachy o połaciach nachylonych pod kątem do 45°,
 - b) kształt dachów: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe;
- 5) działalność turystyczno - rekreacyjna nie może powodować kolizji z formami użytkowania terenów położonych w sąsiedztwie, w tym z lasami, ani powodować zagrożenia dla środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 7) obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej nr 109209L (poza obszarem zmian w planie).

Rozdział 9.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 14. W granicach obszaru objętego zmianami w planie:

- 1) nie występują tereny górnicze;
- 2) nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) nie ma ustanowionych stref ochronnych ujęć wody ani obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych;
- 4) nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 6) nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów;
- 7) nie występuje konieczność pozyskiwania stosownej zgody na zmianę przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i gruntów leśnych na cele nieleśne;
- 8) znajdują się obszary Specjalnej Ochrony Ptaków Lasy Janowskie PLB 060005 wraz z ich siedliskami, obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 4 §9 pkt 2 - Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 9) udokumentowany jest zasięg Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 406 Niecka Lubelska, obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 4 §9 pkt 1 lit h - Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 10) nie przewiduje się lokalizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, o których mowa w przepisach odrębnych.

Rozdział 10.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 15. 1. Zmiany w planie nie ustalają w granicach opracowania obowiązku scalenia i podziału nieruchomości.

2. Odstępuje się, od określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenu oznaczonego w zmianach planu symbolem 1U, z zastrzeżeniem ust. 4.

3. Dopuszcza się podział lub scalanie i podział nieruchomości objętych zmianami w planie miejscowym z uwzględnieniem następujących zasad i warunków:

- 1) podziału lub scalenia i podziału nieruchomości w terenie oznaczonym symbolem 2UT można dokonać wyłącznie w sposób zgodny z ustaleniami niniejszej uchwały w oparciu o przepisy odrębne, z uwzględnieniem wymogów zawartych pkt 2, z zastrzeżeniem 4;
- 2) dopuszcza się podział lub scalenie i podział nieruchomości na nowe działki budowlane w terenie oznaczonym symbolem 2UT pod warunkiem, że ich powierzchnia będzie nie mniejsza niż 400 m²; jednocześnie nie ustala się szerokości frontu nowej działki budowlanej;

4. Dopuszcza się możliwość:

- a) wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej,
- c) podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących.

Rozdział 11.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 16. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- 1) przy realizacji inwestycji na obszarze objętym zmianami w planie uwzględnić warunki wynikające z przebiegu ciągów sieci infrastruktury technicznej;
- 2) nakazuje się zachować bezpieczny odstęp od urządzeń elektroenergetycznych przy lokalizacji zabudowy:
 - a) dla linii napowietrznych nN należy zachować pas technologiczny zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie normami,
 - b) dla linii kablowych oraz złączy nN należy zachować pas technologiczny o szerokości 1,0m;
- 3) w pasach technologicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną nie wolno sadzić drzew, budować obiektów oraz składować materiałów;
- 4) nakaz stosowania w działalności usługowej instalacji i technologii zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami odrębnymi;
- 5) w terenach objętych zmianami w planie lokalizacja obiektów o wysokości równej i większej od 50 m nad poziomem terenu wymaga postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 17. 1. Obszar zmian w planie nie obejmuje terenów systemu komunikacji – nie ustala się zasad ich modernizacji, rozbudowy i budowy.

2. Powiązanie obszaru objętego zmianami w planie z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia istniejąca droga gminna nr 109209L przylegająca do obszaru objętego granicami opracowania planu, obsługująca bezpośrednio tereny położone w granicach obszaru objętego planem.

3. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych niewydzielonych na rysunku zmian w planie, pod warunkiem, że szerokość pasów drogowych dojazdów niewydzielonych będzie nie mniejsza niż 5 m.

4. Przy realizacji układu komunikacyjnego w granicach zmian w planie obowiązuje zachowanie parametrów spełniających wymagania dróg pożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

5. W granicach działek budowlanych ustala się następujący minimalny wskaźnik miejsc do parkowania dla pojazdów samochodowych:

- 1) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 50 m² powierzchni użytkowej w lokalach usługowych;
- 2) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każdy pokój hotelowy;
- 3) 1 miejsce parkingowe na 5 miejsc konsumpcyjnych dla lokali gastronomicznych;
- 4) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 6 stanowisk postojowych.

6. W obszarze objętym zmianami w planie nie wyznacza się przebiegu dróg rowerowych.

§ 18. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie:

1) zaopatrzenia w wodę poprzez:

- a) miejską sieć wodociągową, w tym również do celów przeciwpożarowych, przebiegającą na obszarach objętych zmianami planu oraz poza ich obszarem,
- b) obowiązek wyposażenia wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
- c) zapewnienie możliwości konserwacji, modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz rozbudowy sieci w oparciu o systemy istniejące;

2) odprowadzania i oczyszczania ścieków poprzez:

- a) odprowadzenie ścieków bytowo-komunalnych siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków,
- b) obowiązek wyposażenia wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków bytowo-komunalnych,
- c) zapewnienie odprowadzania ścieków w sposób nie powodujący zagrożenia dla jakości wód podziemnych,
- d) zapewnienie możliwości konserwacji, remontów i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz rozbudowy sieci w oparciu o systemy istniejące,

3) odprowadzenia wód opadowych poprzez:

- a) zagospodarowanie wód opadowych na terenie własnej działki,
- b) wyposażenie w urządzenia podczyszczające na punktowych wylotach zrzutów do gruntu wód opadowych z nawierzchni utwardzonych o powierzchni powyżej 400 m² związanych z ruchem lub postojem samochodów oraz z usługami,
- c) realizację odwodnienia z nawierzchni utwardzonych o powierzchni powyżej 1000 m² związanych z ruchem lub postojem samochodów oraz z usługami i produkcją, w sposób zapewniający oczyszczenie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) dopuszczenie odprowadzenia wód deszczowych z dróg bez podczyszczania jeżeli wody te nie są kierowane do punktowych wylotów i przelewają się swobodnie do rowów lub obniżen terenu położonych na poboczach terenów utwardzonych, w granicach tego samego terenu,
- e) dopuszczenie retencjonowania wód odprowadzanych do gruntu;

4) zaopatrzenia w elektroenergetykę poprzez:

- a) energię elektryczną ze stacji transformatorowo-rozdzielczej i istniejących linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
- b) na całym obszarze planu dopuszcza się budowę nowych odcinków i rozbudowę istniejących odcinków sieci niskiego i średniego napięcia oraz związanych z nimi podziemnych i nadziemnych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych SN/nN a także dopuszcza się możliwości ich konserwacji, modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń na zasadach określonych niniejszą uchwałą,
- c) dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki;

- 5) gospodarki odpadami: postępowanie z odpadami winno odpowiadać wymaganiom określonym w przepisach odrębnych oraz w obowiązującym gminnym programie gospodarki odpadami;
 - 6) telekomunikacji poprzez dopuszczenie budowy i rozbudowy sieci i urządzeń telekomunikacyjnych w układzie przewodowym i bezprzewodowym przy zachowaniu warunków zgodnie z przepisami odrębnymi jako inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 7) energetyki ciepłej poprzez:
 - a) bazowanie na indywidualnych i lokalnych źródłach ciepła,
 - b) docelowe stosowanie paliw niskoemisyjnych jako źródeł zaopatrzenia w ciepło (np. gaz, olej opałowy, biomasa itp.) – zmiany struktury zużycia nośników energii z węgla na gaz ziemny lub zastosowanie innych paliw niskoemisyjnych jako źródeł zaopatrzenia w ciepło,
 - c) remonty systemów ogrzewania oraz termomodernizację (istniejących) budynków;
 - 8) energetyki gazowej:
 - a) zaopatrzenie w gaz ziemny poprzez projektowane przyłącza do istniejących i projektowanych gazociągów średnioprężnych lub poprzez ich rozbudowę;
 - b) zapewnienie możliwości konserwacji, remontów i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz rozbudowy sieci w oparciu o systemy istniejące.
2. Dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, nie związanych z obsługą terenów objętych zmianami w planie w sposób, który nie wykluczy możliwości zagospodarowania tych terenów zgodnie z ustaleniami zmian w planie.
3. Przy zagospodarowaniu obszaru objętego zmianami w planie należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej (w tym nie wskazanej na rysunku zmian w planie), poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowania obiektów od tych sieci; w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania terenu.
4. Na terenach objętych zmianami w planie dopuszcza się przebudowę sieci infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób, który nie wykluczy możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem.

Rozdział 13.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 19. Na obszarze objętym zmianami w planie ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 14.

Zasady lokalizacji inwestycji celu publicznego

§ 20. W granicach zmian w planie zezwala się na realizację inwestycji celu publicznego z zakresu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 15.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości

§ 21. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmian w planie, w wysokości:

- 1) 20% - dla terenu oznaczonego symbolem U;
- 2) 20% - dla terenu oznaczonego symbolem UT.

Rozdział 16.

Przepisy końcowe

§ 22. W obszarze wskazanym na załączniku graficznym, z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frampol przyjętego Uchwałą Nr XXXI/141/05 Rady Miejskiej we Frampolu z dnia 23 czerwca 2005r.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Frampola.

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

Przewodniczący Rady

Wojciech Kowalik

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XXXIX/270/18
Rady Miejskiej we Frampolu
z dnia 30 kwietnia 2018 r.

ROZSTRZYGNIECIE

RADY MIEJSKIEJ WE FRAMPOLU

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Frampola

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), Rada Miejska stwierdza, że w okresie wyłożenia projektu zmian w planie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz w okresie 14 dni po wyłożeniu przewidzianym na składanie uwag, do projektu zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Frampola nie wpłynęła żadna uwaga dotycząca ustaleń dla funkcji terenów objętych niniejszą uchwałą.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXXIX/270/18
Rady Miejskiej we Frampolu
z dnia 30 kwietnia 2018 roku

ROZSTRZYGNIECIE

RADY MIEJSKIEJ WE FRAMPOLU

o sposobie realizacji zapisanych w zmianach w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Frampola obejmujące obszar wskazany na załączniku graficznym Nr 1 nie powodują konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.