



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 10 lipca 2020 r.

Poz. 3748

UCHWAŁA NR XVII/137/20 RADY MIEJSKIEJ W ZWIERZYŃCU

z dnia 14 maja 2020 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Miasta Zwierzyniec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713), art.20 ust.1 w związku z art.27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293, 471) oraz uchwały Nr X/64/15 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 22 czerwca 2015 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Zwierzyniec (uchwalonego uchwałą Nr XIII/70/07 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 14 czerwca 2007 r. z późn. zm.) **Rada Miejska uchwala, co następuje:**

DZIAŁ I.

Ustalenia ogólne

Rozdział 1.

Zasady ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że ustalenia zmiany planu miejscowego nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zwierzyniec”, uchwalonego uchwałą Nr LV/354/10 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 28 stycznia 2010 r. z późn. zm., uchwala się **zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Miasta Zwierzyniec** uchwalonego uchwałą Nr XIII/70/07 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 14 czerwca 2007 r. z późn. zm., zwaną dalej „planem”.

2. Zmiana planu obejmuje teren działki Nr ewid. 617 położonej przy ul. 1-go Maja, którego granice określa rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Plan stanowią:

- 1) ustalenia planu – będące treścią niniejszej uchwały;
- 2) rysunek planu w skali 1:1000 – stanowiący załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Ustalenia planu wyrażone są w formie:

- 1) ustaleń ogólnych - określających zakres stosunków normowanych niniejszym aktem, zawartych w Dziale I uchwały;
- 2) ustaleń szczegółowych - dotyczących przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów objętych planem, zawartych w Dziale II uchwały.

5. Ustalenia planu i rysunek planu stanowią integralną całość.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest:

- 1) załącznik Nr 2 – zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag zgłoszonych w trakcie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Miasta Zwierzyniec do publicznego wglądu;
- 2) załącznik Nr 3 – zawierający rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Miasta Zwierzyniec, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, przedstawiony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy ustaw, aktów wykonawczych, normy branżowe i ograniczenia w użytkowaniu terenu wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć wyznaczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym teren o określonym w planie przeznaczeniu (funkcji) i zasadach zagospodarowania;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony ustaleniami planu;
- 7) linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie mogą być lokalizowane budynki;
- 8) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć zarówno sieci jak i urządzenia kubaturowe związane z uzbrojeniem terenu, których jednoznacznej lokalizacji nie określa się w planie;
- 9) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni terenu zajętej przez budynek/budynki (powierzchnia obrysu elementów trwale zamykających budynek) w stosunku do powierzchni działki/terenu;
- 10) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię działki niezabudowaną i nieutwardzoną, niestanowiącą nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, pokrytą roślinnością naturalną lub urządzoną oraz powierzchnie wodne.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4. 1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) określenie struktury funkcjonalno-przestrzennej terenu;
- 2) uzyskanie ładu przestrzennego przez ustalenie warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu dla projektowanej funkcji;
- 3) zapewnienie prawidłowej obsługi terenu w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) granice terenu objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania;
- 3) linia zabudowy;
- 4) symbole literowe oznaczające przeznaczenie terenu.

Rozdział 2. Oznaczenia planu

§ 5. 1. Teren wyznaczony w planie liniami rozgraniczającymi posiada określone przeznaczenie podstawowe, przedstawione na rysunku planu poniższym symbolem literowym określającym sposób użytkowania terenu: MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia terenu z uwzględnieniem powyższego symbolu literowego zawarte są w Dziale II niniejszej uchwały. Przyjęte oznaczenia są adekwatne z treścią rysunku planu.

3. Symbole literowe na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

Rozdział 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) inwestowanie, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3, zgodne z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem podstawowym (funkcją) terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym i wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi;
- 2) możliwość lokalizacji obiektów z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego pod warunkiem, że tereny o przeznaczeniu dopuszczalnym nie przekroczą 30% powierzchni przeznaczenia podstawowego;
- 3) dopuszcza się lokalizację, w sposób niekolidujący z podstawowym przeznaczeniem oraz zgodnie z przepisami szczególnymi, nieprzedstawionych na rysunku planu obiektów i sieci infrastruktury elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i telekomunikacyjnej;
- 4) teren w granicach planu nie jest objęty gminnym programem rewitalizacji; na obszarze Miasta i Gminy Zwierzyniec nie został uchwalony akt prawa miejscowego w zakresie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w oparciu o przepisy ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1398 z późn. zm.).

Rozdział 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7. 1. Teren objęty planem znajduje się w sieci Natura 2000 w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków PLB060012 Roztocze oraz w sąsiedztwie Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk PLH060017 Roztocze Środkowe. W granicach obszaru Natura 2000 zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r., poz. 1614) obowiązuje zakaz podejmowania działań mogących w znaczący sposób pogarszać stan gatunków roślin i zwierząt a także w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000 oraz pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami. Przedmiot ochrony i granice dla obszaru poza Roztoczańskim Parkiem Narodowym definiuje Standardowy Formularz Danych. Funkcja przyrodnicza jest nadrzędną w odniesieniu do pozostałych funkcji terenu.

2. Teren objęty planem położony jest w otulinie Roztoczańskiego Parku Narodowego, gdzie działalność człowieka nie może negatywnie oddziaływać na przyrodę obszaru chronionego. Wskazania ochronne dla zagospodarowania przestrzennego definiuje plan ochrony Parku.

3. Część terenu objętego planem położona jest w zasięgu korytarza ekologicznego „Doliny Wieprza”, funkcjonalnie powiązanego z korytarzem ekologicznym GK Pd-C-2 Lasy Roztoczańskie; w celu ochrony funkcji ekologicznych ustala się wymóg zachowania strefy wolnej od zabudowy min. 10,0 m od górnej krawędzi skarpy koryta Wieprza z utrzymaniem funkcji zieleni.

4. Teren objęty planem położony jest w obrębie Transgranicznego Rezerwatu Biosfery UNESCO „Roztocze” (wpisanego na listę rezerwatów biosfery 19 czerwca 2019 r.) oraz w granicach obszaru planowanego do objęcia ochroną w postaci Zwierzynieckiego Parku Krajobrazowego, gdzie obowiązują zasady zagospodarowania polegające na szczególnej dbałości o estetykę krajobrazu.

5. Teren objęty planem położony jest w strefie hydrodynamicznej rozdzielającej projektowany obszar ochrony Głównych Zbiorników Wód Podziemnych GZWP Nr 407 Niecka Lubelska (Chełm – Zamość) i GZWP Nr 406 Niecka Lubelska (Lublin) oraz w zasięgu obszaru dorzecza Środkowej Wisły w odniesieniu do Jednolitej Części Wód Podziemnych (kod PLGW2300107) i Jednolitej Części Wód Powierzchniowych rzeki Wieprz od Jacynki do zbiornika Nielisz (kod RW2000924159). Ustala się obowiązek podporządkowania wszelkich działań inwestycyjnych wymaganiom ochrony środowiska i gospodarki wodnej.

6. Teren objęty planem podlega ochronie akustycznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 5.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 8. 1. W planie nie uwzględniono ustaleń wynikających z audytu krajobrazowego dla województwa lubelskiego, ponieważ trwają prace przy jego opracowaniu i do czasu uchwalenia dokumentu przez Sejmik Województwa Lubelskiego nie wskazuje się krajobrazów priorytetowych.

2. Przy projektowaniu budynków - ich formy i detali architektonicznych oraz usytuowania na działce wraz z innymi elementami zagospodarowania terenu (obiekty małej architektury, zieleń) ustala się obowiązek uwzględnienia walorów ukształtowania i położenia terenu oraz zastanego sąsiedztwa w zakresie wysokości zabudowy i geometrii dachów.

3. Przy lokalizacji nowej zabudowy przyjęto zasadę oszczędnego użytkowania przestrzeni krajobrazowej; teren objęty planem położony jest w obszarze zurbanizowanym, nowa funkcja terenu stanowi uzupełnienie/przedłużenie istniejących terenów budowlanych.

Rozdział 6.

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

§ 9. 1. W granicach planu nie występują obiekty i tereny chronione na mocy przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz dobra kultury współczesnej.

2. Obowiązuje ochrona nowoodkrytych zabytków i obiektów archeologicznych. Przypadkowe odkrycia znalezisk archeologicznych podczas robót ziemnych zobowiązują do zabezpieczenia znaleziska i miejsca jego odkrycia oraz niezwłocznego zawiadomienia o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków; kontynuacja prac będzie możliwa pod nadzorem archeologicznym.

3. W celu ochrony krajobrazu kulturowego ustala się wprowadzenie nowych obiektów budowlanych przy zachowaniu zasadniczych proporcji wysokościowych w nawiązaniu do cech zabudowy występującej na terenach sąsiednich (wysokość budynków do 9,0 m) z wykluczeniem dominant krajobrazowych.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. W granicach planu nie występują tereny przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 8.

Zasady ochrony innych terenów i obiektów

§ 11. W granicach planu nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, ani tereny górnicze.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania gruntów i podziału nieruchomości

§ 12. Dla terenu objętego planem nie wyznacza się obowiązku scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 13. Na terenie przeznaczonym w planie do nowej funkcji dopuszcza się do czasu realizacji tej funkcji dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenu.

DZIAŁ II.
Ustalenia szczegółowe
Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu, parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 14.1. Ustala się jako przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem MN.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się obiekty małej architektury i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się zakaz podziału na nowe działki budowlane;
- 2) przy zagospodarowaniu terenu należy stosować poniższe nieprzekraczalne wskaźniki:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy - maks. 25% powierzchni działki,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna - min. 50% powierzchni działki,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy – maks.0,4, min.0,07;
- 3) ustala się następujące parametry zabudowy:
 - a) dla budynku mieszkalnego:
 - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - dwie,
 - maksymalna wysokość budynku liczona zgodnie z przepisami - do 9,0 m,
 - dach dwuspadowy o spadkach 27-45° z możliwością doświetlenia lukarnami, oknami połaciowymi lub świetlikami
 - b) dla budynku gospodarczego/garażowego:
 - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – jedna,
 - maksymalna wysokość budynku liczona zgodnie z przepisami - do 7,0 m,
 - dach dwuspadowy lub jednospadowy o nachyleniu połaci 15- 45° z możliwością doświetlenia oknami połaciowymi lub świetlikami,
- 4) garaż dla samochodów osobowych może być integralną częścią budynku mieszkalnego lub wolnostojący;
- 5) ustala się strefę zieleni o szerokości 10,0 m od górnej krawędzi skarpy koryta Wieprza, oznaczoną na rysunku planu, gdzie obowiązuje zakaz sytuowania obiektów budowlanych i elementów małej architektury oraz ogrodzeń;
- 6) ustala się linie zabudowy:
 - a) od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej (ul. 1-go Maja) - min. 8,0 m,
 - b) od granic przyległych nieruchomości - zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi; dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego/garażowego w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy,
 - c) od górnej krawędzi skarpy koryta Wieprza – min. 10,0 m;
- 7) w celu zapewnienia bezpieczeństwa przed pożarem obowiązuje zagospodarowanie terenu z dostosowaniem do wymagań określonych w przepisach odrębnych.

4. Ustala się zasady obsługi terenu, o którym mowa w ust.1, w zakresie komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna z drogi powiatowej (ul. 1-go Maja);
- 2) lokalizacja miejsc postojowych w granicach działki w ilości min.1 msc./1 lokal mieszkalny;
- 3) obowiązek utwardzenia terenu komunikacji;
- 4) nie wyznacza się miejsc przeznaczonych dla parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące uzbrojenia inżynierskiego terenu

§ 15. 1. Ustala się następujące zasady dotyczące obsługi terenu objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej;
- 2) zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci wodociągowej opartej na poborze wody z ujęcia wody podziemnej;
- 3) odprowadzenie ścieków – do istniejącej kanalizacji miejskiej, zakończonej komunalną oczyszczalnią ścieków;
- 4) odwodnienie terenów powierzchniowe (z powierzchni utwardzonych po podczyszczeniu w separatorze ropopochodnych); wody opadowe i roztopowe odbierane przez rzekę Wieprz;
- 5) usuwanie odpadów komunalnych – obowiązek czasowego gromadzenia w wyznaczonym miejscu w obrębie posesji (w systemie workowym, pojemnikowym, kontenerowym itp.) oraz wstępnej segregacji odpadów w miejscu powstawania; utylizacja zgodnie z obowiązującym programem gospodarowania odpadami;
- 6) zaopatrzenie w gaz przewodowy - z istniejącego gazociągu;
- 7) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych ze źródeł indywidualnych, dopuszcza się korzystanie z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem energii wiatrowej;
- 8) pokrycie zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne – w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę lub budowę nowych urządzeń i sieci telekomunikacyjnej.

DZIAŁ III.

Postanowienia końcowe

§ 16. Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku uchwaleniem niniejszego planu dla terenu oznaczonego symbolem MN - w wysokości 30% (słownie trzydzieści procent).

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zwierzyńca.

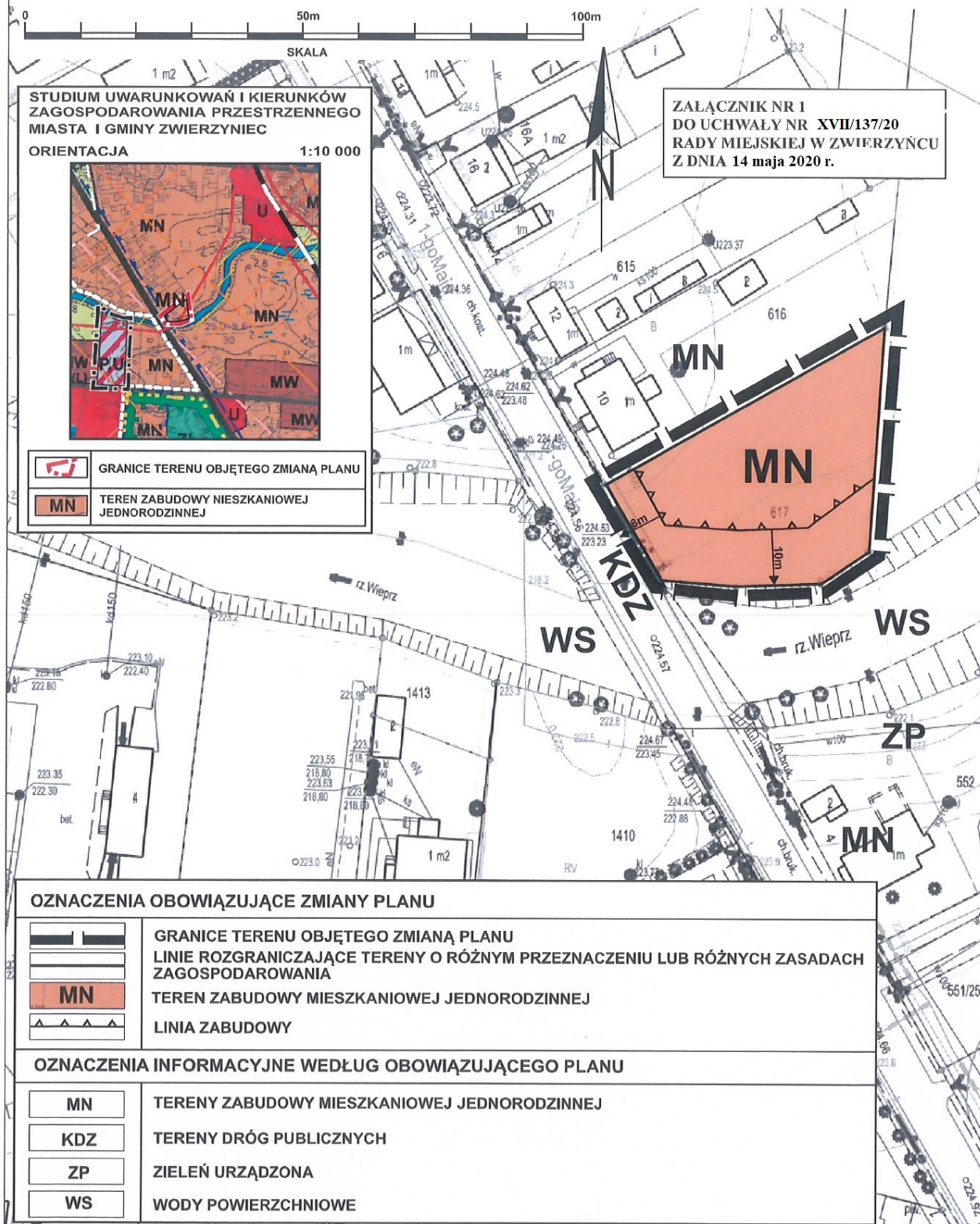
§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Wiesław Droździel

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU MIASTA ZWIERZYNIC - ZMIANA RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 1 000



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE ZMIANY PLANU

	GRANICE TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	LINIA ZABUDOWY

OZNACZENIA INFORMACYJNE WEDŁUG OBOWIĄZUJĄCEGO PLANU

	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
	ZIELEŃ URZĄDZONA
	WODY POWIERZCHNIOWE

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XVII/137/20
Rady Miejskiej w Zwierzyńcu
z dnia 14 maja 2020 r.

Rozstrzygnięcie
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293, 471) oraz stanowiska Burmistrza Zwierzyńca z dnia 12 kwietnia 2019 r. o braku uwag wniesionych do projektu **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Miasta Zwierzyńiec** w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu stwierdza się, iż odstępuje się od rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3
do uchwały **Nr XVII/137/20**
Rady Miejskiej w Zwierzyńcu
z dnia **14 maja 2020 r.**

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Miasta Zwierzyniec inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293, 471) oraz art. 7 ust. 1 pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713) stwierdza się, iż realizacja ustaleń **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Miasta Zwierzyniec** nie wymaga realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz określenia zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych z powodu istnienia odpowiednich rozwiązań.