

**Uchwała Nr XX/96/07
Rady Miejskiej w Zwierzyńcu
z dnia 08 listopada 2007r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy
produkcyjnej w miejscowości Żurawnica**

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. 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.) **Rada Miejska stanowi, co następuje:**

**Dział I
Ustalenia ogólne
Rozdział 1
Zasady ogólne**

§1

1. Po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zwierzyńiec” uchwalonym uchwałą Nr LI/288/1997 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 17 grudnia 1997 r., uchwała się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy produkcyjnej w skali 1:1000**, zwany dalej „planem”

2. Plan obejmuje teren w granicach działki nr ewid. 1900 położonej w miejscowości Żurawnica.

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 oraz warunków zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem, zawartych w Dziale II uchwały.

5. Rysunek planu określa przestrzenny zasięg obszaru funkcjonalnego wyodrębnionego liniami podziału uwidocznionymi graficznie oraz przestrzenny zasięg ograniczeń i uwarunkowań dla działalności inwestycyjnej, wynikających z ustaleń planu.

6. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują ustalenia ogólne, ustalenia szczegółowe i rysunek planu.

§2

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 1:1 000, stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;

- 3) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy prawne, aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały;
 - 4) terenie – należy przez to rozumieć wyznaczony liniami rozgraniczającymi teren o określonym w planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
 - 5) działce budowlanej – należy przez to rozumieć teren określony granicami wynikającymi z podziałów własnościowych, przeznaczony zgodnie z planem na cele budowlane;
 - 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
 - 7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony ustaleniami planu;
 - 8) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię działki, pokrytą roślinnością naturalną lub urządzoną;
 - 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną dla terenu linię, której nie może przekroczyć żaden element projektowanej zabudowy;
 - 10) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleń wysoką i niską o charakterze ozdobnym, pokrywającą ukształtowane powierzchnie.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

§3

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ustalenie warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu objętego planem;
- 2) umożliwienia działalności inwestycyjnej podmiotom gospodarczym, przy minimalizacji konfliktów pomiędzy użytkownikami przestrzeni;
- 3) uzyskanie ładu przestrzennego przy uwzględnieniu zasad ochrony wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego.

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

- 1) linie rozgraniczające teren objęty planem;
- 2) linie zabudowy nieprzekraczalne;

3. Oznaczenia graficzne na rysunkach planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter postulowany lub informacyjny.

Rozdział 2 Oznaczenia planu

§4

1. Terenowi wyznaczonemu w planie liniami rozgraniczającymi przypisuje się określone przeznaczenie podstawowe, pokazane graficznie na rysunku planu oznaczeniami literowymi określającymi sposób użytkowania terenu:

P - teren zabudowy produkcyjnej,

W, G -tereny infrastruktury technicznej (wodociągi, gazownictwo)

2. Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia terenu z uwzględnieniem powyższych symboli literowych zawarte są w Dziale II niniejszej uchwały. Przyjęte oznaczenia są adekwatne z treścią rysunku planu.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§5

1. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) ustala się, z zastrzeżeniem pkt 2, jedynie inwestowanie zgodne z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem podstawowym (funkcją) terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem litrowym i wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi;
 - 2) ustala się możliwość lokalizacji obiektów z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego pod warunkiem, że tereny o przeznaczeniu dopuszczalnym nie przekroczą 40% powierzchni przeznaczenia podstawowego,
 - 3) przy projektowaniu obiektów budowlanych i zagospodarowaniu terenów inwestycji ustala się obowiązek kształtowania architektury w harmonii z tradycyjnym krajobrazem kulturowym gminy, przy uwzględnieniu zasad ochrony środowiska przyrodniczego i wartości kulturowych;
 - 4) wprowadza się zakaz grodzenia nieruchomości ogrodzeniami z elementów betonowych; dopuszcza się ogrodzenia drewniane, murowane lub z siatki;
 - 5) wprowadza się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w obrębie działki dla pojazdów właścicieli.
2. Ustala się następujące zasady sytuowania budynków i ogrodzeń:
- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy, przy zachowaniu przepisów techniczno-budowlanych;
 - 2) wprowadza się zakaz sytuowania ogrodzenia w granicach pasów drogowych.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§6

1. Obszar objęty planem znajduje się w otulinie Roztoczańskiego Parku Narodowego utworzonego wraz z otuliną *Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 29 lutego 1995 r. w sprawie Roztoczańskiego Parku Narodowego (Dz.U. z dnia 9 marca 1995 r. Nr 23 poz. 124.)* W otulinie obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji stanowiących uciążliwości i zagrożenia dla Parku Narodowego, a w szczególności zagrożenia wystąpieniem poważnych awarii.
2. Obejmuje się ochroną wody podziemne w obrębie projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 (obszar wsi Żurawnica), w granicach którego wprowadza się zakazy:
- 1) wznoszenia obiektów budowlanych i wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód;
 - 2) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu.
3. Obowiązuje ochrona przed hałasem z piekarni-ciastkarni terenów sąsiednich zabudowy zagrodowej oraz zabudowy mieszkaniowej dopuszczonej w obszarze planu, zgodnie z przepisami art. 113 i 114 ustawy *Prawo ochrony środowiska*, dla których obowiązuje standard akustyczny:
- 1) w porze dziennej do 55dB;
 - 2) w porze nocnej do 45dB.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§7

W granicach planu nie występują obiekty i tereny chronione na mocy przepisów o ochronie dóbr kultury.

Rozdział 6

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

§8

Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie znajdują się tereny przestrzeni publicznej.

Rozdział 7

Zasady ochrony innych terenów i obiektów

§9

Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi ani inne obiekty i tereny podlegające ochronie.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania gruntów i podziału nieruchomości

§10

Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

Rozdział 9

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§11

1. Wprowadza się zakaz budowy nowych obiektów o przeznaczeniu innym, niż przewidziane w planie.

2. Na terenie przeznaczonym w planie pod zabudowę produkcyjną dopuszcza się do czasu realizacji tej funkcji dotychczasowe zagospodarowanie nieruchomości.

Dział II

Ustalenia szczegółowe

§12

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **P** ustala się jako przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy produkcyjnej – piekarni i ciastkarni.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie, o którym mowa w ust. 1 ust. ustala się:

- 1) zabudowę mieszkaniową związaną z obsługą funkcji podstawowej;
- 2) obiekty usługowe wbudowane lub wolnostojące;
- 3) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, niezbędne do obsługi obszaru.

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

- 1) adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością uzupełnienia, wymiany i remontów kapitalnych budynków;
- 2) ustala się powierzchnię zabudowy działki maks. 40%;
- 3) przy zagospodarowaniu działki obowiązuje pozostawienie min. 40% powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) ustala się następujące parametry zabudowy:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji budynków produkcyjnych i mieszkalnych – dwie naziemne budynków usługowych, gospodarczych i garażowych – jedna naziemna,
 - b) poziom zerowy budynku – do 0,8 m powyżej poziomu terenu,
 - c) dachy –dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci 35 -45°, z dopuszczeniem naczółków i lukarn;
- 5) parametry zabudowy określone w pkt 4 dotyczą budynków nowych oraz istniejących – nadbudowywanych, rozbudowywanych i przebudowywanych;
- 6) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy frontu działki – według rysunku planu;
- 7) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne.

4. Ustala się następujące zasady dotyczące obsługi terenu, o którym mowa w ust. 1 w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej nn;
- 3) odprowadzenie ścieków do bezodpływowego zbiornika na ścieki sanitarne z okresowym wywozem do oczyszczalni ścieków komunalnych lub do indywidualnej oczyszczalni ścieków; docelowo do gminnej kanalizacji sanitarnej;
- 4) obowiązuje wstępna segregacja odpadów w miejscu powstawania; wywóz odpadów na gminne składowisko odpadów;
- 5) zaopatrzenie w ciepło do celów produkcyjnych – z istniejącego gazociągu;
- 6) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody – z indywidualnych systemów grzewczych;
- 7) odprowadzenie wód opadowych – do gruntu oraz cieków powierzchniowych;
- 8) obowiązuje oczyszczanie wód z parkingu piekarni –cukierni.

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

- 1) zjazd na działkę istniejący z drogi gminnej nr nr 110772L;
- 2) wprowadza się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w obrębie działki dla samochodów dostawczych i pojazdów właścicieli.

§13

Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenu, o którym mowa w § 13ust.1 w infrastrukturę techniczną:

- 1) utrzymuje się istniejący przebieg sieci wodociągowej z możliwością jej modernizacji i konserwacji;
- 2) utrzymuje się istniejący przebieg gazociągu;
- 3) wprowadza się zakaz sadzenia drzew i roślinności o rozbudowanych systemach korzeniowych w miejscach przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

Dział III

Przepisy końcowe

§14

Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu w wysokości: 5 % wzrostu wartości (słownie: pięć) - za wyjątkiem nieodpłatnego przekazania nieruchomości na rzecz osób bliskich, gdzie ustala się zerową stawkę procentową.

§15

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§16

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zwierzyńca.