

UCHWAŁA NR XXXIX/242/09
RADY MIEJSKIEJ w ZWIERZYŃCU
z dnia 22 stycznia 2009 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru miasta Zwierzyniec**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr XXXII/202/08 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 24 lipca 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Zwierzyniec,

Rada Miejska w Zwierzyńcu uchwała, co następuje:

Ustalenia ogólne

§ 1

1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zwierzyniec” uchwalonego przez Radę Miejską w Zwierzyńcu uchwałą Nr LI/288/97 z dnia 17 grudnia 1997r., uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Dolnej w Zwierzyńcu, zwany w dalszej części uchwały „planem”.
2. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący Załącznik Nr 1
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiących Załącznik Nr 2
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiący Załącznik Nr 3

§ 2

1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:
 - 1) **linie rozgraniczające** – linie wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy,
 - 2) **przeznaczenie podstawowe** – część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu,
 - 3) **przeznaczenie dopuszczalne** – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu,
 - 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu, poza którą zakazuje się realizacji wszelkich budynków lub części budynków z pominięciem należących do nich loggi, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynków oraz elementów wejść do budynków (schody, podesty, pochylnie dla niepełnosprawnych i zadaszenia),
 - 5) **usługi** – samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urzędnictwo służące działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, wytwarzającej bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;

- 6) **przepisy odrębne** – aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne: ustawy, rozporządzenia oraz obowiązujące normy,
 - 7) **wskaźnik intensywności zabudowy** – maksymalna wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków istniejących i planowanych na danej działce budowlanej do całkowitej powierzchni działki;
 - 8) **zachowanie** – utrzymanie istniejącej substancji budowlanej z możliwością rozbudowy, przebudowy, unowocześnienia, zmiany sposobu użytkowania w całości lub części obiektu – w sposób nie naruszający ustaleń planu;
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami zawartymi w przepisach odrębnych.

§ 3

1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - 2) oznaczenia przeznaczenia terenów,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.
3. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem zgodnie z rysunkiem planu:
MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
4. Oznaczenia literowe, przedstawione na rysunku planu, określają przeznaczenie podstawowe terenu.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 4

W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:

- 1) ukształtowania wymagają:
 - a) układ przestrzenny zabudowy,
 - b) kompozycja zieleni,
 - c) elementy małej architektury,
- 2) przy sytuowaniu budynku na działce należy zachować warunki określone w przepisach odrębnych;
- 3) w planie dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych w odległości mniejszej niż 3m od granicy działki sąsiedniej, tj. w odległości 1,5m lub w granicy;

§ 5

W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów z zakresu ochrony środowiska; zakaz ten nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obligatoryjne i przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę oraz zdrowie i życie ludzi;
- 2) zakaz lokalizacji składowisk odpadów;
- 3) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych do wód powierzchniowych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;

- 4) dopuszczalne poziomy hałasu nie mogą przekraczać parametrów, zgodnie z przepisami odrębnymi, w terenach oznaczonych symbolem MW dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
- 5) ochronę istniejących zadrzewień, spełniających funkcje ekologiczne oraz maksymalne nasycenie terenów zielenią;

§ 6

W zakresie **zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** ustala się:

- 1) podziemne sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszojezdnym,
 - 2) ogólne zasady dotyczące gospodarki ściekowej:
 - a) ścieki bytowe wytwarzane przez poszczególnych użytkowników terenu muszą być odprowadzane do sieci kanalizacyjnej;
 - b) wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych będą ujmowane w system kanalizacji deszczowej,
 - c) odprowadzanie wód opadowych na pozostałych terenach może następować bezpośrednio do gruntu,
 - 3) ogólne zasady zaopatrzenia w wodę – system zaopatrzenia w wodę bazować będzie na istniejącej sieci rozdzielczej wodociągu grupowego miasta Zwierzyniec;
 - 4) ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie w energię elektryczną nastąpi z istniejących lub projektowanych linii elektroenergetycznych; dopuszcza się wykorzystanie alternatywnych źródeł energii, np. foto-baterie;
 - b) nowe linie energetyczne realizować tylko jako podziemne,
 - 5) ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię cieplną i gaz:
 - a) zasilanie w energię cieplną ze zbiorowych i indywidualnych źródeł dystrybucji ciepła, z zaleceniem wykorzystywania energii elektrycznej, gazu, węgla i oleju niskosiarkowego, oraz odnawialnych źródeł energii (np. pompy wodne, foto-baterie);
 - b) ustala się rozbudowę i budowę sieci gazowych;
 - 6) ogólne zasady dotyczące gospodarki odpadami:
 - a) gromadzenie odpadów komunalnych oraz związanych z prowadzoną działalnością usługową w szczelnych pojemnikach,
 - b) odbiór i utylizacja odpadów na zasadach obowiązujących w mieście,
2. Odległości obiektów budowlanych, urządzeń, ogrodzeń oraz sposobów zagospodarowania terenu w strefach technicznych infrastruktury – według obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.
 3. Dopuszcza się, dla wyznaczonych funkcji terenów, możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie uwzględnionych w rysunku planu oraz prowadzenia sieci poza ciągami dróg o ile jest to niezbędne dla obsługi w/w terenów i spełnia wymogi obowiązujących przepisów odrębnych.

§ 7

W zakresie **sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania** ustala się:

- 1) istniejące obiekty budowlane i tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z planem, o ile przepisy uchwały nie ustanowią inaczej;
- 2) nie dopuszcza się czasowego wykorzystania terenu w sposób inny niż funkcja dotychczasowa lub zgodna z zagospodarowaniem terenów określonych w planie.

§ 8

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami MW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - b) dopuszczalne – usługi w ramach budynków mieszkalnych.
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki – 20% powierzchni działki budowlanej;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,0;
 - d) liczba kondygnacji naziemnych nie większa niż 3, w tym jedna w poddaszu użytkowym;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej do głównej kalenicy dachu 12m;
 - f) dachy: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45° przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek, dach polski łamany;
 - g) pokrycie dachów: dachówka, blachodachówka, gont;
 - h) elewacje zewnętrzne: tynki w kolorach pastelowych, okładziny kamienne, drewniane;
 - i) zakaz wykonywania ogrodzeń działki z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się dotychczasowy podział terenu,
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) warunki komunikacyjne:
 - ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej - ul. Dolnej, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) warunki parkingowe:
 - ustala się minimum jedno miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny;
 - ustala się dodatkowo minimum jedno miejsca parkingowe na każde 40m² powierzchni przeznaczonej pod usługi.
- 5) stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30 %.

Postanowienia końcowe

§ 9

Traci moc uchwała Nr XIII/70/07 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Zwierzyniec – w zakresie ustaleń w granicach określonych na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 10

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zwierzyńca.

§ 11

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