



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 29 stycznia 2014 r.

Poz. 436

Elektronicznie podpisany przez:
Paweł Chruściel; Lubelski Urząd Wojewódzki w Lublinie
Data: 2014-01-29 13:41:34



UCHWAŁA NR XLVIII/351/13 RADY MIEJSKIEJ W ZWIERZYŃCU

z dnia 28 listopada 2013 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 2013 r. poz. 594 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r. poz. 647) po stwierdzeniu nienaruszalności ustaleń „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. ze zmianami, oraz w związku z uchwałą Nr LXII/419/10 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 17 czerwca 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Zwierzyniec,

Rada Miejska w Zwierzyńcu uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zwierzyńcu, zwaną w dalszej części uchwały „planem”.

2. Plan obejmuje obszary w granicach oznaczonych na załączniku nr 1.1 i nr 1.2 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1.1 i załącznik nr 1.2 – rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część niniejszej uchwały,
- 2) Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. 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 realizację 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) **zachowanie** – utrzymanie istniejącej substancji budowlanej z możliwością rozbudowy, przebudowy, unowocześnienia, zmiany sposobu użytkowania w całości lub części obiektu – w sposób nie naruszający ustaleń planu;

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów,
- 4) 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: **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

4. Oznaczenia literowe, przedstawione na rysunku planu, określają przeznaczenie podstawowe terenu.

5. Oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają numer poszczególnych terenów o tym samym przeznaczeniu podstawowym.

§ 4. Ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** :

- 1) umieszczanie tablic informacyjnych, szyldów, reklam i nośników reklamowych w pasach terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny dróg a liniami zabudowy;
- 2) lokalizację ogrodzeń od strony dróg publicznych w formie:
 - a) maksymalnej wysokości 1,60m (w tym wysokość podmurówki do 40cm);
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami wypełnionymi betonowymi prefabrykatami;
 - c) ogrodzenia ażurowe o łącznej powierzchni prześwitów minimum 25% powierzchni ogrodzenia między słupami,
- 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:
 - a) dla istniejących terenów zabudowanych, na których znajdują się działki z budynkami usytuowanymi w odległości mniejszej niż 3m,
 - b) dla terenów przeznaczonych w planie do zabudowy ustalenie to można stosować na istniejących działkach o szerokości mniejszej niż 18m,
- 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów kubaturowych w odległości mniejszej niż 3m od granicy działki sąsiedniej tj. w odległości 1,5m lub w granicy nie może kolidować z ustaleniami szczegółowymi planu.

§ 5. Ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego** :

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała niekorzystny wpływ na przyrodę, zdrowie i życie ludzi; zakaz ten nie dotyczy lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 2) zakaz lokalizacji składowisk odpadów;
- 3) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków komunalnych do wód powierzchniowych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 4) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntu lub wód w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 „Niecka Lubelska Chełm-Zamość”;
- 5) dopuszczalne poziomy hałasu nie mogą przekraczać parametrów w terenach oznaczonych symbolem MN jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 6) w odniesieniu do obszaru Natura 2000 PLB060012 „Roztocze” przy lokalizacji inwestycji obowiązuje utrzymanie populacji dziko żyjących ptaków i ich siedlisk w nie pogorszonym stanie;

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: Z uwagi na możliwość występowania stanowisk archeologicznych nie oznaczonych w terenie, ustala się obowiązek niezwłocznego powiadomienia służb konserwatorskich Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, bądź Burmistrza Zwierzyńca o miejscach przypadkowych odkryć zabytków archeologicznych lub przedmiotów posiadających cechy zabytku. Miejsca te powinny zostać oznaczone i wraz z odnalezionymi przedmiotami zabezpieczone przed zniszczeniem

§ 7. Ustala się następujące zasady rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej :

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę – zasilanie terenów objętych granicami zmiany planu z gminnej sieci wodociągowej poprzez przyłącza,
- 2) w zakresie gospodarki ściekowej:
 - a) ścieki bytowe odprowadzane systemem sieci kanalizacyjnej do gminnej oczyszczalni ścieków (poza obszarem planu) poprzez budowę sieci o parametrach nie mniejszych niż $\varnothing 100$;
 - b) wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych należy ujmować w system kanalizacji deszczowej,
 - c) do czasu budowy kanalizacji deszczowej stosować zbiorniki bezodpływowe i po uprzednim podczyszczeniu, w separatorach ropopochodnych wywozić do czyszczalni ścieków,
 - d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z pozostałych terenów indywidualnie, na teren własnej działki,
- 3) w zakresie elektroenergetyki:
 - a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej, liniami kablowymi średniego i niskiego napięcia;
 - b) dopuszcza się wykorzystanie alternatywnych źródeł energii, w tym również energii słonecznej;
 - c) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych, nie wskazanych na rysunku planu;
 - d) teren pod nowe wewnętrzne stacje transformatorowe o minimalnej powierzchni 80m^2 ;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną i gaz:
 - a) zasilanie w energię cieplną z indywidualnych źródeł dystrybucji ciepła, z wykorzystywaniem paliw niskoemisyjnych oraz odnawialnych źródeł energii;
 - b) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej poprzez przyłącza lub rozbudowę sieci;
- 5) w zakresie telekomunikacji – dopuszcza się rozbudowę lub budowę sieci i urządzeń systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych;
- 6) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) gromadzenie odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach na własnej działce;
 - b) odbiór i utylizacja odpadów na zasadach obowiązujących w gminie;
- 7) ustala się zasadę realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i ciągów komunikacyjnych, oraz dopuszcza się ją na wszystkich terenach objętych planem.
- 8) Dopuszcza się:
 - a) przebudowę istniejących podziemnych urządzeń infrastruktury i sieci, kolidujących z projektowaną zabudową;
 - b) realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - c) zmianę parametrów sieci w przypadku ich remontu, przebudowy lub rozbudowy.

§ 8. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami MN-1, MN-2, MN-3 ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) dopuszczalne:

- usługi w ramach budynków mieszkalnych;
- budynki gospodarcze i garaże,
- obiekty małej architektury,
- drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne,
- infrastruktura techniczna,

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i nadbudowy do rozmiarów nie przekraczających 50% istniejącej kubatury oraz spełnieniem wymagań § 8 pkt. 2 lit. f,

b) zachowuje się istniejącą zabudowę gospodarczą i garażową z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy do rozmiarów nie przekraczających 50%,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

d) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej;

e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;

f) forma architektoniczna budynków podstawowej funkcji powinna spełniać następujące wymagania:

- liczba kondygnacji dla zabudowy nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
- maksymalna wysokość zabudowy do głównej kalenicy dachu – 10m liczona od poziomu terenu,
- dachy o kącie nachylenia połaci do 45° przy czym główne połacie dachu budynku muszą mieć jednakowy spadek,
- pokrycie dachu: dachówka, blachodachówka, gont,
- elewacje zewnętrzne – tynki w kolorach pastelowych, okładziny kamienne, drewniane,

g) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej do głównej kalenicy dachu - 5m;

h) zakaz wykonywania ogrodzeń działki z przęsł z prefabrykowanych elementów betonowych;

3) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dostępność komunikacyjna dla terenów:

- MN-1 z drogi lokalnej (008 KDL ul. Jaśminowa) oraz poprzez drogę wewnętrzną (KDW);
- MN-2 z drogi wewnętrznej (KDW);
- MN-3 z drogi dojazdowej (043 KDD ul. Nadrzeczna);

b) warunki parkingowe:

- minimum jedno miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny, w granicach działki;
- należy zapewnić co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde 40m² powierzchni przeznaczonej na usługi, jednak nie mniej niż dwa miejsca parkingowe;

4) stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: **30 %**.

§ 9. Tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy. Na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zwierzyńca.

§ 11. Traci moc uchwała Nr XIII/70/07 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 26 lipca 2007r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2007r. Nr 166, poz. 2955 i poz. 2956, z 2009r. Nr 40, poz. 1017) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Zwierzyniec w zakresie ustaleń planu w granicach określonych w załączniku Nr 1.1 i Nr 1.2 do niniejszej uchwały.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Andrzej Budzyński