

**UCHWAŁA NR LIII/413/14
RADY MIEJSKIEJ W ZWIERZYŃCU**

z dnia 26 czerwca 2014 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 2013r., 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 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr XXXVII/291/13 z dnia 17 stycznia 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Zwierzyniec, 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,

Rada Miejska w Zwierzyńcu uchwała, co następuje:

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

2. Plan obejmuje obszar działki o nr ewidencyjnym 1299 w obrębie Zwierzyniec.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, będący integralną częścią 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** – planowany rodzaj użytkowania terenu, który przeważa w 70% na danym terenie wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego, związanego bezpośrednio z funkcją terenu,
- 3) **przeznaczenie dopuszczalne** – rodzaj użytkowania inny niż podstawowy, który nie stanowi więcej niż 30% na danym terenie,
- 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 lokale użytkowe w budynkach o innych funkcjach niż usługowe do 40% powierzchni całkowitej budynku i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;

§ 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. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu: **MN,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

§ 4. 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; zakaz ten nie dotyczy lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz pogorszenia stanu siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt lub negatywnego wpływu na gatunki, dla których wyznaczono obszar Natura 2000 PLB060012 Roztocze i PLH060017 Roztocze Środkowe oraz pogorszenia integralności obszaru lub jego powiązań z innymi obszarami, w tym z Przyrodniczym Systemem Miasta i Gminy Zwierzyniec;
- 3) nakaz gospodarki wodnej i ściekowej uwzględniającej zachowanie wysokiej jakości wód podziemnych w JCWP PLGW2300107, oraz nie pogorszenia stanu wód w zlewni JCWP Wieprza od Jacyнки do zbiornika Nielisz PLRW2000924159;
- 4) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych do wód powierzchniowych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 5) w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka Lubelska (Chełm-Zamość) – obszar planu – wprowadza się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntu lub wód;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem komunikacyjnym wzmocnienie obudowy biologicznej dróg poprzez wprowadzanie w pasie terenu pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny komunikacji żywoplotów z krzewów i drzew, zwłaszcza liściastych;
- 7) dopuszczalne poziomy hałasu nie mogą przekraczać parametrów w terenach oznaczonych symbolem MN,U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

§ 5. 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 Zwierzynca o miejscach przypadkowych odkryć zabytków archeologicznych lub przedmiotów posiadających cechy zabytku. Miejsca te powinny zostać oznaczone i wraz z odnalezionymi przedmiotami zabezpieczone przed zniszczeniem.

§ 6. Ustala się następujące **zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** :

- 1) umieszczanie tablic informacyjnych, szyldów, reklam i nośników reklamowych o maksymalnych wymiarach 2x2m w pasach terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny dróg a liniami zabudowy;
- 2) lokalizację ogrodzeń w formie:
 - a) maksymalnej wysokości 1,60m (w tym wysokość podmurówki do 20cm);
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami wypełnionymi betonowymi prefabrykatami;
 - c) ogrodzenia ażurowe o łącznej powierzchni prześwitów minimum 75% powierzchni ogrodzenia między słupami,
 - d) cofnięcia wjazdów bramowych w kierunku działki na odległość min. 3m w stosunku do linii rozgraniczającej drogi.

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

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę – zasilanie terenu objętego granicami planu z gminnej sieci wodociągowej, poprzez przyłącze,
- 2) w zakresie gospodarki ściekowej:
 - a) ścieki bytowe odprowadzane systemem sieci kanalizacyjnej do gminnej oczyszczalni ścieków (poza obszarem planu) poprzez przyłącze;
 - b) wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych należy ujmować w system kanalizacji deszczowej, do czasu budowy kanalizacji deszczowej stosować zbiorniki bezodpływowe i po uprzednim podczyszczeniu, w separatorach ropopochodnych wywozić do oczyszczalni ścieków,
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z pozostałych terenów indywidualnie, na teren własnej działki,
- 3) w zakresie elektroenergetyki:

- a) zasilanie w energię elektryczną nastąpi z istniejącej sieci elektroenergetycznej, liniami kablowymi średniego i niskiego napięcia;
 - b) dopuszcza się wykorzystanie alternatywnych źródeł energii, z wykluczeniem energii wiatrowej;
 - c) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych, nie wskazanych na rysunku planu;
 - d) teren pod nowe wewnętrzne stacje transformatorowe o minimalnej powierzchni 30m²;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą i gaz:
- a) zasilanie w energię ciepłą ze zbiorczych lub indywidualnych źródeł dystrybucji ciepła, z wykorzystywaniem paliw niskoemisyjnych oraz odnawialnych źródeł energii, z wykluczeniem energii wiatrowej;
 - b) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej poprzez przyłącze;
- 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) Dopuszcza się:
- a) przebudowę istniejących podziemnych urządzeń infrastruktury i sieci, kolidujących z projektowaną zabudową;
 - b) realizację 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 i usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem MN,U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - zabudowa usługowa,
 - b) dopuszczalne:
 - budynki gospodarcze i garaże,
 - obiekty małej architektury,
 - infrastruktura techniczna,
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej;
 - c) intensywność zabudowy – 0,2÷0,35 powierzchni działki budowlanej;
 - d) forma architektoniczna budynków podstawowej funkcji powinna spełniać następujące wymagania:
 - liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż dwie, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - maksymalna wysokość zabudowy do głównej kalenicy dachu – 10m,
 - dachy o dowolnej geometrii o kącie nachylenia połąci do 45° w kolorystyce: czerwieni, brązu, szarości,
 - pokrycie dachu: dachówka, blachodachówka, gont, blacha płaska,

- elewacje zewnętrzne – tynki w kolorach pastelowych, okładziny kamienne, drewniane,
- e) forma architektoniczna nowych budynków funkcji dopuszczalnej powinna spełniać następujące wymagania:
- liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż jedna,
 - maksymalna wysokość 5m do kalenicy dachu ponad średni poziom terenu wokół budynku,
 - stosowanie na elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku głównym,
- f) ustala się realizację zieleni izolacyjno-krajobrazowej o szerokości min. 4m od wschodniej i południowej granicy działki,
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości – zakaz wtórnego podziału działki,
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dostępność komunikacyjna z drogi publicznej (ul. Parkowa) poza obszarem planu;
 - b) warunki parkingowe:
 - minimum jedno miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny;
 - dodatkowo minimum jedno miejsce parkingowe na każde 40m² powierzchni przeznaczonej pod usługi.
- 5) 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 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 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.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Andrzej Budzyński

ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU MIASTA ZWIERZYNIĘC

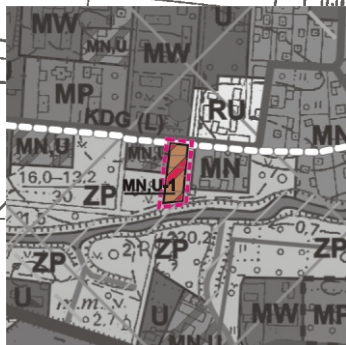
Załącznik nr 1
do uchwały Nr LIII/413/14
Rady Miejskiej w Zwierzyńcu
z dnia 26 czerwca 2014r.

Skala 1:1000



WYRYS ZE "STUDIUM UWARUNKOWAN
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ZWIERZYŃC"

Skala 1:10000



--- granica obszaru objętego planem

OZNACZENIA STANOWIONE



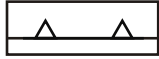
granica obszaru objętego zmianą planu



linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
lub różnych zasadach zagospodarowania



tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej



nieprzekraczalna linia zabudowy



zieleń urządzona o funkcji izolacyjno-krajobrazowej

OZNACZENIA INFORMACYJNE

teren położony w obszarze Natura 2000 PLB060012 Roztocze
oraz w GZWP nr 407 Niecka Lubelska (Chełm-Zamość)

Załącznik nr 2
Do uchwały nr LIII/413/14
Rady Miejskiej w Zwierzyńcu
z dnia 26 czerwca 2014r.

ROZSTRZYGNĘCIE
Rady Miejskiej w Zwierzyńcu

o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Opracowana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Zwierzyniec dla działki o numerze ewidencyjnym 1299 obręb Zwierzyniec nie powoduje konieczności inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w związku z czym, odstępuje się od rozstrzygnięcia.