



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 25 września 2012 r.

Poz. 2779

UCHWAŁA NR XXIII/218/12 RADY GMINY ZAMOŚĆ

z dnia 29 sierpnia 2012 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Płoskie Gmina Zamość

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2001r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r. poz. 647) oraz w związku z uchwałą Nr XII/126/11 Rady Gminy Zamość z dnia 26 października 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Płoskie, po stwierdzeniu nienaruszalności ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zamość” uchwalonego przez Radę Gminy Zamość uchwałą Nr XXX/261/98 z dnia 16 czerwca 1998r. ze zmianami,

Rada Gminy Zamość uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Płoskie, uchwalonego uchwałą Nr V/32/11 Rady Gminy Zamość z dnia 9 marca 2011r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 55, poz. 1136), zwaną w dalszej części uchwały „planem”.

2. Plan obejmuje część terenu miejscowości Płoskie w granicach określonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany planu sporządzony na kopii fragmentu planu w skali 1:2000, stanowiący integralną częścią 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 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 i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 6) **zachowanie** – utrzymanie istniejącej substancji budowlanej z możliwością rozbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania w całości lub części obiektu – w sposób nie naruszający ustaleń planu;
- 7) **dojazdy nie wydzielone** – istniejące i projektowane wewnętrzne ulice dojazdowe lub ciągi pieszo-jezdne, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zapewniające prawidłową obsługę obiektów z zakresu przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego; przebieg tych dojazdów może być korygowany na etapie regulacji i podziału własności;

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunkach 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 rysunkach planu, nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. W obszarze planu wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami:

- MN,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- KD-D(G)** – tereny dróg publicznych – klasy dojazdowej (gminne);
- KDW** – tereny dróg wewnętrznych;

2. Oznaczenia literowe, przedstawione na rysunku planu, określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

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

4. Linie rozgraniczające tereny, o których mowa w ust. 1 są ściśle określone i mogą być korygowane wyłącznie w odniesieniu do terenów skrzyżowania dróg.

§ 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 nieoczyszczonych ścieków komunalnych do wód powierzchniowych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami,
- 4) w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 „Chełm-Zamość” (obszar planu) wprowadza się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntu lub wód,
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem komunikacyjnym wzmacnianie obudowy biologicznej dróg poprzez wprowadzanie w pasie terenu pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny komunikacji żywoptótów z krzewów i drzew, zwłaszcza liściastych,
- 6) dopuszczalne poziomy hałasu nie mogą przekraczać parametrów w terenach oznaczonych symbolem MN,U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

7) ustala się zasięgi oddziaływania dla następujących stref ochronnych:

a) strefa zewnętrzna ochrony pośredniej ujęcia wody „Łabuńka” w Zamościu (cały obszar planu), w której obowiązują następujące zakazy:

- wprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych i przemysłowych do ziemi i wód powierzchniowych,
- rolniczego wykorzystania ścieków w obszarze objętym granicami administracyjnymi miasta Zamościa i strefą ochronną,
- stosowania nawozów sztucznych niezgodnie z zaleceniami służb agrotechnicznych oraz środków ochrony roślin zabronionych w art. 30 ustawy z dnia 12 lipca 1995r. o ochronie roślin uprawnych,
- budowy zakładów przemysłowych, których działalność z założenia profilu produkcji jest szkodliwa dla środowiska, pomimo zastosowania technicznych środków neutralizujących zanieczyszczenia,
- budowy ferm hodowlanych w granicach miasta Zamościa, a objętych strefą ochronną,
- składowania środków i odpadów promieniotwórczych,
- lokalizacji nowych cmentarzy oraz grzebania zwierząt,
- wydobywania kopalni, w tym torfów,

b) strefa oddziaływania pól elektroenergetycznych od linii SN – 15m; obowiązuje zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Strefy oddziaływania linii elektroenergetycznych mogą być weryfikowane na etapie pozwoleń na budowę, w trybie i na zasadach określonych w przepisach odrębnych i w uzgodnieniu z zarządcą sieci,

c) strefa bezpieczeństwa od sieci gazowej (nie uwidoczniła na rysunku planu), w myśl przepisów odrębnych obowiązuje zakaz realizacji zabudowy kubaturowej oraz nakaz uzgadniania z zarządcą sieci wszelkich działań inwestycyjnych,

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ochronę konserwatorską kapliczek, figur i krzyży przydrożnych,
- 2) z uwagi na możliwość występowania stanowisk archeologicznych nie oznaczonych w terenie, ustala się obowiązek niezwłocznego powiadomienia służb konserwatorskich Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, bądź Wójta Gminy Zamość 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 podziału i scalania istniejących działek :

- 1) wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, nie może być mniejsza niż 1000m² o minimalnej szerokości frontu działki – 18m;
- 2) wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej, nie może być mniejsza niż 500m² o minimalnej szerokości frontu działki – 15m;
- 3) wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy usługowej, nie może być mniejsza niż 1500m² o minimalnej szerokości frontu działki – 20m;
- 4) przy podziale nieruchomości dla działek położonych przy drodze, dopuszcza się odchylenie do 45° od kąta prostego położenia działki w stosunku do drogi;
- 5) dojazdy nie wydzielone, służące jako dojazd do więcej niż 2 działek, muszą mieć szerokość w liniach rozgraniczających co najmniej 7,0m.

§ 8. Ustala się następujące zasady ustalania zabudowy na działce budowlanej:

- 1) 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,
- 2) 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.

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

- 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 przęsł minimum 25% powierzchni ogrodzenia między słupami,
 - d) cofnięcia wjazdów bramowych w kierunku działki na odległość min. 3m w stosunku do linii rozgraniczającej drogi.

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

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie terenu objętego granicami planu z gminnej sieci wodociągowej, poprzez budowę sieci rozdzielczej o parametrach nie mniejszych niż $\varnothing 90$,
 - b) do czasu budowy wodociągu zbiorczego dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć – studni,
- 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) odprowadzenie ścieków przemysłowych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w dostosowaniu do rodzaju prowadzonej działalności,
 - c) do czasu realizacji docelowej sieci kanalizacyjnej ustala się obowiązek stosowania indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków, lub szczelnych zbiorników okresowo opróżnianych zgodnie z systemem utylizacji obowiązującym na terenie gminy;
 - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych indywidualne, 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;
 - c) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych, nie wskazanych na rysunku planu;
 - d) teren pod nowe wewnętrzne stacje transformatorowe o minimalnej powierzchni 80m²;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną i gaz:
 - a) zasilanie w energię cieplną ze zbiorczych lub indywidualnych źródeł dystrybucji ciepła, z wykorzystywaniem paliw niskoemisyjnych oraz odnawialnych źródeł energii;
 - b) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej $\varnothing 100$, 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; odbiór i utylizacja odpadów na zasadach obowiązujących w gminie;
- b) gromadzenie i usuwanie odpadów związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w dostosowaniu do rodzaju prowadzonej działalności;
- 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.

§ 11. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonych na rysunku planu symbolami od MN,U-1 do MN,U-11 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - zabudowa usługowa,
 - b) dopuszczalne:
 - budynki gospodarcze i garaże,
 - istniejąca zabudowa zagrodowa,
 - obiekty małej architektury,
 - dojazdy nie wydzielone,
 - 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 § 11 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 w odległości:
 - 8m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KD-D(G),
 - 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDW;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% 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 – 12m liczona od poziomu terenu,
 - dachy o kącie nachylenia połaci do 45° przy czym główne połacie dachu budynku muszą mieć jednakowy spadek,
 - główna kalenica dachu równoległa do frontu działki,

- 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 – 7m,

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) warunki komunikacyjne – ustala się obsługę komunikacyjną terenów MN,U, zgodnie z rysunkiem planu, z drogi publicznych KD-D(G), oraz z dróg wewnętrznych KDW-1, KDW-2;

b) warunki parkingowe:

- minimum jedno miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny;
- minimum jedno miejsce parkingowe na 40m² powierzchni użytkowej prowadzonej działalności gospodarczej, jednak nie mniej niż dwa;

4) stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 10%

§ 12. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe rowu,

2) zasady kształtowania zagospodarowania terenu:

a) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych,

b) ustala się powierzchnię biologicznie czynną 100%,

c) zakaz naruszania rowów melioracyjnych z wyjątkiem zmian podyktowanych koniecznością: ochrony przeciwpowodziowej i pożarowej, wzrostu retencji wodnej, budowy układu komunikacyjnego i urządzeń inżynierii gminnej,

3) zasady i warunki podziału nieruchomości – po linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – ustala się zachowanie dotychczasowej obsługi komunikacyjnej,

5) stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 1%;

§ 13. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) wyznacza się tereny układu komunikacyjnego oznaczone na rysunku planu symbolami:

a) **KD-D(G)** – **drogi publiczne klasy dojazdowej (gminne)**, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 10m,

b) **KDW-1** – **drogi wewnętrzne**, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 6m,

c) **KDW-2** – **drogi wewnętrzne**, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 5m,

2) powiązanie z zewnętrznym systemem komunikacji drogowej poprzez drogi KD-D,

3) dopuszcza się w granicach terenów oznaczonych symbolami KD-D(G) wykorzystanie części terenu pod ścieżki pieszo-rowerowe oraz niezbędne urządzenia techniczne związane z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu,

4) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki drogowej po linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu.

5) stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 1%,

§ 14. 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.

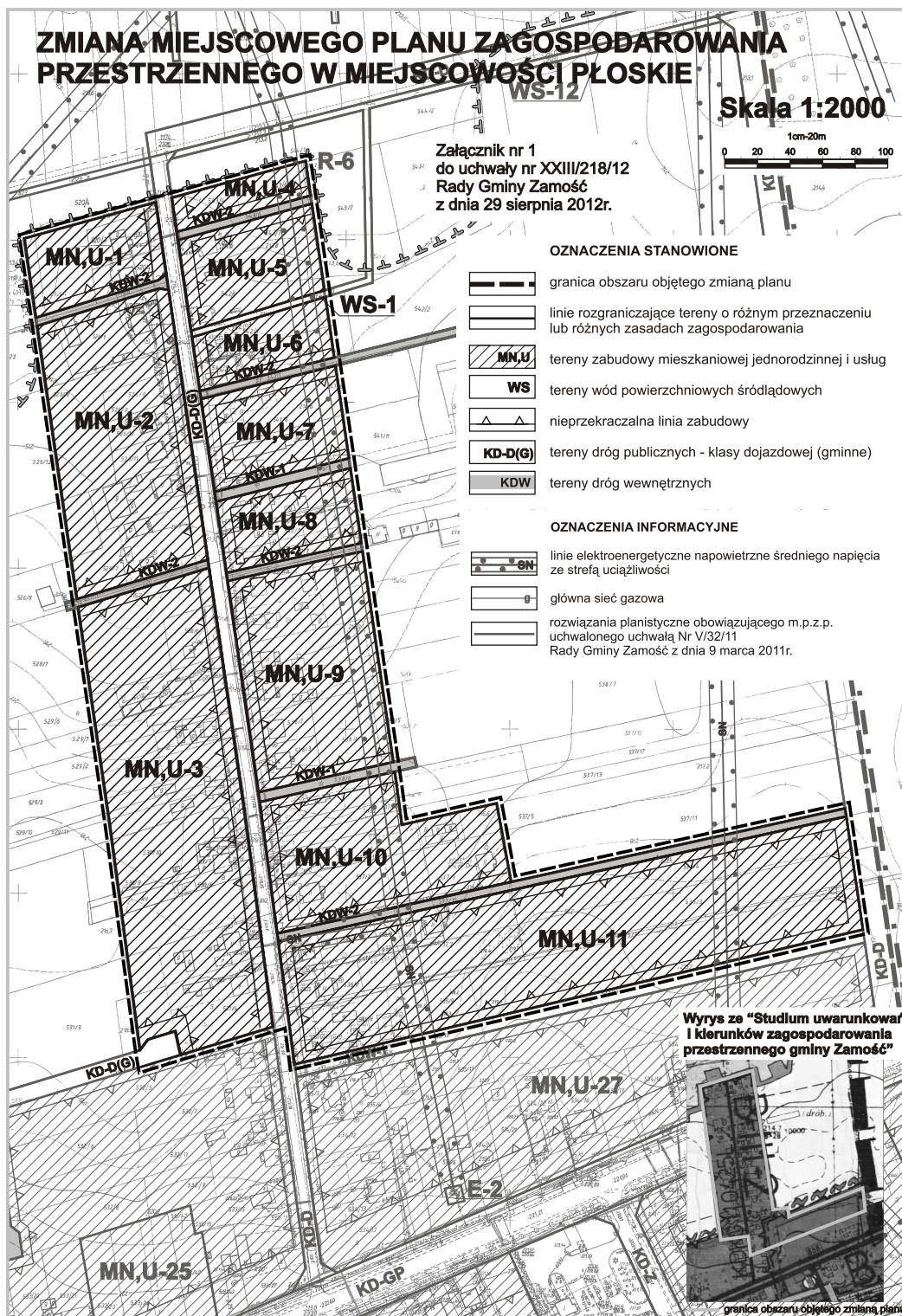
§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zamość.

§ 16. Traci moc uchwała Nr V/32/11 Rady Gminy Zamość z dnia 9 marca 2011r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 55, poz. 1136) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Płoskie w zakresie ustaleń planu w granicach określonych w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Zamość

Jerzy Bondyra



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIII/218/12
Rady Gminy Zamość
z dnia 29 sierpnia 2012 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

W zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Płoskie finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy będzie odbywać się ze środków własnych gminy. Źródłami finansowania inwestycji będą również w zależności od potrzeb: środki Unii Europejskiej, kredyty bankowe, emisje obligacji i środki prywatne.

Nakłady ponoszone na realizację ww. inwestycji będą odpowiednio zagwarantowane w wieloletnim planie inwestycyjnym oraz w budżecie gminy, z uwzględnieniem wykorzystania ewentualnych środków pozabudżetowych.