



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 22 sierpnia 2013 r.

Poz. 3747

UCHWAŁA NR XLIII/325/13 RADY MIEJSKIEJ W ZWIERZYŃCU

z dnia 26 czerwca 2013 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Zwierzyniec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj.: Dz. U. z 2013 r., poz.594) oraz art. 20 ust.1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.: Dz.U. z 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami)**Rada Miejska uchwala, co następuje:**

DZIAŁ I. **Ustalenia ogólne** **Rozdział 1.** **Zasady ogólne**

§ 1.1. Po stwierdzeniu, że ustalenia zmiany planu miejscowego nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zwierzyniec” uchwalonego uchwałą Nr LV/354/10 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 28 stycznia 2010 r. uchwała się **zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Zwierzyniec** zwaną dalej „planem”.

2. Zmiana planu obejmuje teren w granicach działek nr ewid. 277/38, 277/39, 277/40, 277/43, 277/44 położonych w sąsiedztwie zalewu „Rudka”.

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 niniejszej uchwały;
- 2) ustaleń szczegółowych - dotyczących przeznaczenia oraz warunków zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem, zawartych w Dziale II niniejszej uchwały.

5. Rysunek planu określa przestrzenny zasięg terenu funkcjonalnego, wyodrębnionego liniami podziału uwidocznionymi graficznie oraz przestrzenny zasięg uwarunkowań dla działalności inwestycyjnej, wynikającej z ustaleń planu.

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

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest:

- 1) załącznik Nr 2 – zawierający rozstrzygnięcia w sprawie uwag zgłoszonych w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu;

2) załącznik Nr 3 – określający sposób oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury, które należą do zadań własnych gminy.

§ 3. 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 1:1000, stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy ustaw, aktów wykonawczych, normy branżowe i ograniczenia w użytkowaniu terenu wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć wyznaczony liniami rozgraniczającymi teren o określonym w planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony ustaleniami planu;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalne zbliżenie elewacji budynku do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię: schodów, dachu, balkonu, wykuszu, tarasu;
- 8) zabudowie usługowej - należy przez to rozumieć działalność mającą na celu zaspakajanie potrzeb ludności, niepolegającą na wytwarzaniu dóbr materialnych;
- 9) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć zarówno sieci jak i urządzenia kubaturowe związane z uzbrojeniem terenu, których jednoznacznej lokalizacji nie określa się w planie;
- 10) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię działki niezabudowaną i nieutwardzoną, niestanowiącą nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, pokrytą roślinnością naturalną lub urządzoną oraz powierzchnie wodne a także parkingi ekologiczne (kostka rzymska);
- 11) 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 odrębnymi.

§ 4. 1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) określenie struktury funkcjonalno-przestrzennej terenu;
- 2) uzyskanie ładu przestrzennego przez ustalenie warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenów dla projektowanej funkcji;
- 3) zapewnienie prawidłowej obsługi obszaru w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

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

- 1) granice terenu objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbole literowe oznaczające przeznaczenie terenu.

Rozdział 2. Oznaczenia planu

§ 5. 1. Terenowi wyznaczonemu w planie liniami rozgraniczającymi przypisuje się określone przeznaczenie podstawowe, oznaczone graficznie poniższymi oznaczeniami literowymi określającymi sposób użytkowania terenu:

- 1) **UT** - teren usług turystycznych;

2) KDW – teren drogi wewnętrznej.

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**

§ 6. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) inwestowanie, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3, zgodne z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem podstawowym (funkcją) terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami literowymi i wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi;
- 2) możliwość lokalizacji obiektów z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego pod warunkiem, że tereny o przeznaczeniu dopuszczalnym nie przekroczą 30% powierzchni przeznaczenia podstawowego;
- 3) dopuszcza się lokalizację, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem oraz zgodnie z przepisami szczególnymi, nieprzedstawionych na rysunku planu obiektów i sieci infrastruktury elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i telekomunikacyjnej;
- 4) projektowana zabudowa wraz z zielenią towarzyszącą powinna stanowić harmonijną całość wkomponowaną w krajobraz;
- 5) ustala się zakaz stosowania jaskrawych kolorów ścian i pokryć dachowych (np. intensywnie fioletowych, żółtych, niebieskich, pomarańczowych).

Rozdział 4.**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 7.1. Teren objęty planem znajduje się w sieci Natura 2000 w zasięgu Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB060012 Roztocze oraz w sąsiedztwie Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk PLH060017Roztocze Środkowe i Roztoczańskiego Parku Narodowego. W granicach obszaru Natura 2000 zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004 r. Nr 92, poz. 880 z późn. zm.) obowiązuje zakaz podejmowania działań mogących w znaczący sposób pogarszać stan gatunków roślin i zwierząt a także w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000 oraz pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

2. Teren objęty planem znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie zalewu „Rudka” – lokalnego węzła ekologicznego wodno-błotnego jako miejsca bytowania ptaków i innych zwierząt będących przedmiotem ochrony w obszarze Natura 2000 oraz Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12 października 2011 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2011 r. Nr 237, poz. 1419).

3. Teren objęty planem położony jest w obrębie projektowanego Rezerwatu Biosfery „Roztocze i Puszcza Solska”, w granicach obszaru planowanego do objęcia ochroną w postaci Zwierzyńckiego Parku Krajobrazowego oraz projektowanego Środkoworoztoczańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i wymaga szczególnej dbałości o estetykę krajobrazu. 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. Teren objęty planem położony jest w strefie hydrodynamicznej rozdzielającej projektowany obszar ochrony Głównych Zbiorników Wód Podziemnych GZWP Nr 407 Niecka Lubelska (Chełm – Zamość) i GZWP Nr 406 Niecka Lubelska (Lublin) oraz w zasięgu obszaru dorzecza Środkowej Wisły w odniesieniu do Jednolitej Części Wód Podziemnych (kod PLGW2300107) i Jednolitej Części Wód Powierzchniowych rzeki Wieprz od Jacynki do zbiornika Nielisz (kod PRLW2000924159). Ustala się obowiązek podporządkowania wszelkich działań inwestycyjnych wymaganiom ochrony środowiska i gospodarki wodnej.

5. Określa się teren chroniony przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczony na rysunku planu symbolem UT – teren usług turystycznych, dla którego obowiązuje standard akustyczny:

- 1) dopuszczalny poziom hałasu komunikacyjnego w porze dziennej 60 dB, w porze nocnej 50 dB,
- 2) dopuszczalny poziom hałasu z pozostałych źródeł - w porze dziennej 55 dB, w porze nocnej 45 dB.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

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

2. Obowiązuje ochrona nowoodkrytych zabytków i obiektów archeologicznych. Przypadkowe odkrycia znalezisk archeologicznych podczas robót ziemnych zobowiązują do zabezpieczenia znaleziska i miejsca jego odkrycia oraz niezwłocznego zawiadomienia o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków; kontynuacja prac będzie możliwa pod nadzorem archeologicznym.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. 1. Ustala się, że na obszarze objętym planem przestrzeń publiczną tworzy teren komunikacji – drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDW**.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznej, wymienionej w ust. 1:

- dopuszcza się lokalizację nośników informacji i reklam nie ograniczających bezpieczeństwa ruchu drogowego.

Rozdział 7.

Zasady ochrony innych terenów i obiektów

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

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania gruntów i podziału nieruchomości

§ 11. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających scalania.

Rozdział 9.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 12. Na terenie przeznaczonym w planie do nowej funkcji dopuszcza się do czasu realizacji tej funkcji dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenu.

DZIAŁ II.

Ustalenia szczegółowe

Rozdział 10.

Przeznaczenie terenu, parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 13. 1. Ustala się teren usług turystycznych oznaczony na rysunku planu symbolem **UT**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, ustala się jako przeznaczenie podstawowe zespół domków turystycznych dla wypoczynku sezonowego w ilości maks. 18 sztuk.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) możliwość realizacji urządzeń i obiektów towarzyszących funkcji podstawowej (małe budynki spa/sauna ogrodowa, jacuzzi ogrodowe, wiata grilowa, plac zabaw itp.);

2) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

3) dojścia piesze i dojazdy oraz miejsca parkingowe.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy maks. 30% powierzchni terenu;

2) przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje pozostawienie min. 50% powierzchni biologicznie czynnej;

3) projektowane domki turystyczne o następujących parametrach:

- a) wysokość zabudowy – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu), nie więcej niż 8,0 m licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej kalenicy dachu,
 - b) geometria dachu – dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci do 30- 45°, dopuszcza się doświetlenie dachu za pomocą lukarn, okien połaciowych i świetlików,
 - c) dopuszcza się zabudowę w technologii drewnianej;
- 4) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy:
- od drogi wewnętrznej (dojazdowej nr ewid. 377/32) – min. 6,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
 - od granic sąsiednich nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w celu zapewnienia bezpieczeństwa przed pożarem obowiązuje zagospodarowanie terenu w dostosowaniu do wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 6) projektowane ogrodzenie winno wtapiać się w krajobraz; ustala się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z betonowych prefabrykatów, zaleca się ogrodzenia ukryte w zieleni np. żywopłotu;
- 7) obowiązuje wprowadzenie zieleni towarzyszącej w formie nasadzeń gatunków rodzimych drzew i krzewów.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej (komunalnej);
- 2) lokalizacja miejsc parkingowych w granicach działki w ilości minimum: 1 msc./1 domek turystyczny.

§ 14. 1. Ustala się teren komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 ustala się jako przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej dla obsługi terenu, o którym mowa w §13 ust. 1 oraz dla służebności przejazdu do terenu działki nr ewid. 277/36.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) najmniejsza szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 6,0 m;
- 2) ustala się drogę bez wydzielania jezdni i chodników.

Rozdział 11.

Ustalenia dotyczące uzbrojenia inżynierskiego terenu

§ 15. 1. Ustala się następujące zasady dotyczące obsługi terenów objętych planem w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne i stacje transformatorowe; ilość dodatkowych linii wynikać będzie z bilansu potrzeb na dostawę mocy i energii elektrycznej przez potencjalnych odbiorców;
- 2) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągu komunalnego opartego na poborze wody z ujęcia wody podziemnej;
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych – w I etapie do kanalizacji indywidualnej zakończonej szczelnymi kontenerowymi atestowanymi zbiornikami na nieczystości ciekłe, docelowo do istniejącej kanalizacji miejskiej, zakończonej komunalną oczyszczalnią ścieków w pn – wsch. części miasta;
- 4) odprowadzenie wód opadowych powierzchniowe do ziemi w obrębie własnej działki;
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg, placów manewrowych, miejsc postojowych po oczyszczeniu z substancji ropopochodnych w separatorze do studni chłonnej;
- 6) gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach do gromadzenia odpadów, utylizacja zgodnie z gminnym i powiatowym programem gospodarki odpadami; obowiązek wstępnej segregacji odpadów w miejscu powstawania;

- 7) zaopatrzenie w gaz przewodowy z projektowanego gazociągu; dopuszcza się eksploatację gazu płynnego konfekcjonowanego w zbiornikach;
- 8) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne systemy grzewcze, z preferencją dla paliw niskoemisyjnych;
- 9) pokrycie zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne – w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę lub budowę nowych urządzeń i sieci telekomunikacyjnej.

DZIAŁ III.

Postanowienia końcowe

§ 16. Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku uchwaleniem niniejszego planu:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem **UT** - w wysokości 30% (słownie trzydzieści procent);
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem **KDW** – nie ustala się stawki procentowej ponieważ nie przewiduje się wzrostu wartości tej nieruchomości.

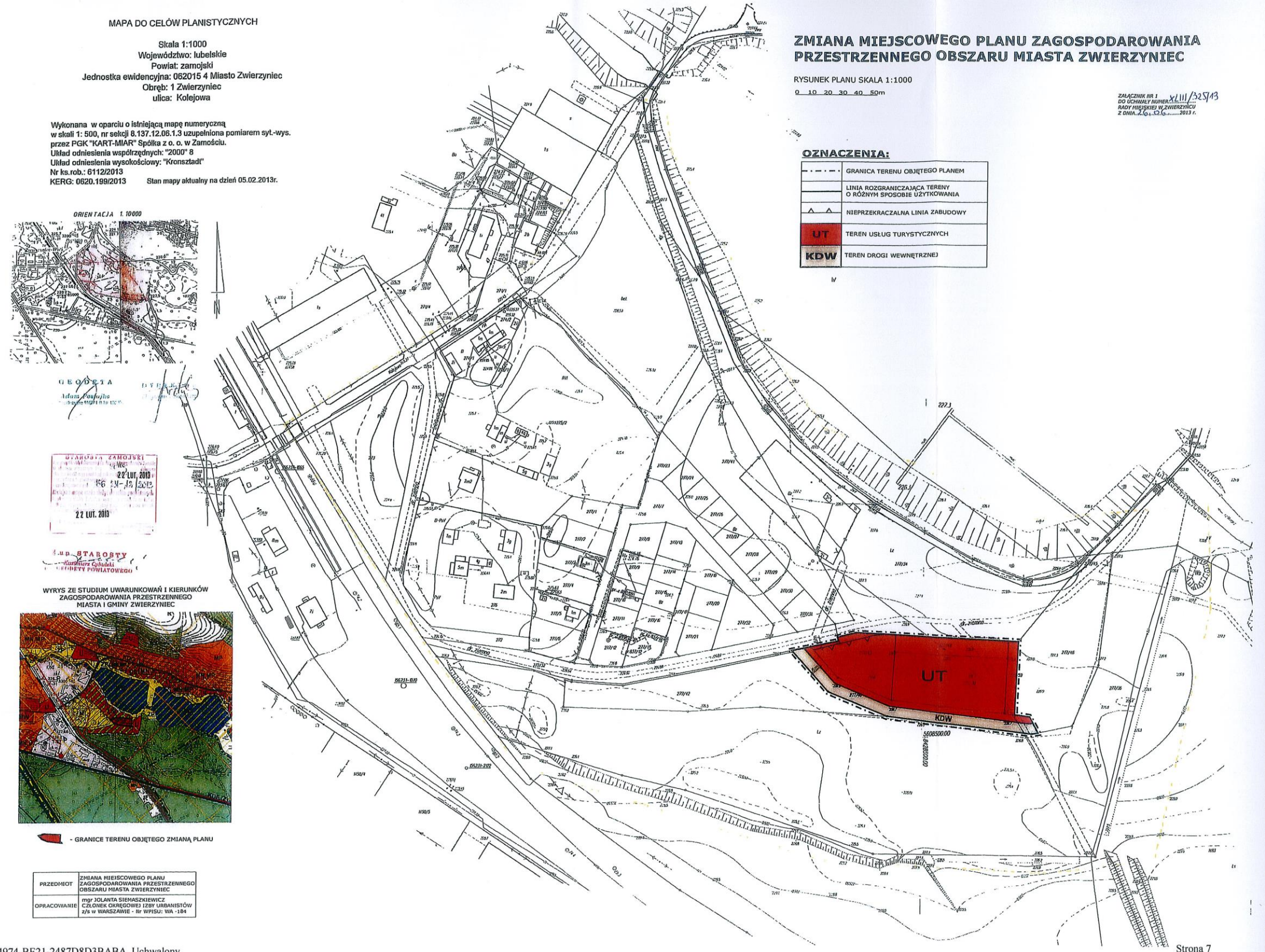
§ 17. Uchyła się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Zwierzyniec uchwalony uchwałą Nr XIII/70/07 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 14 czerwca 2007 r. z późn. zm. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2007 r. Nr 166, poz. 2955, Nr 166 poz. 2956 i Dz. Urz. Woj. Lub. z 2009 r. nr 40, poz. 1017) w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

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

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zwierzyńca.

Wiceprzewodniczący Rady
Miejskiej

Sławomir Bartnik



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XLIII/325/13
Rady Miejskiej w Zwierzyńcu
z dnia 26 czerwca 2013 r.

Rozstrzygnięcie
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Zwierzyniec

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj: Dz. U. z 2012 r. Nr 647 z późn. zm.) oraz stanowiska Burmistrza Zwierzyńca z dnia 25 czerwca 2013 r. o braku uwag wniesionych do projektu zmiany *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Zwierzyniec, obejmującego teren w granicach działek nr ewid. 277/38, 277/39, 277/40, 277/43, 277/44 położonych w sąsiedztwie zalewu „Rudka”*, w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu stwierdza się, iż odstępuje się od rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XLIII/325/13
Rady Miejskiej w Zwierzyńcu
z dnia 26 czerwca 2013 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Zwierzyniec, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r., Nr 647 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 1 pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 594) stwierdza się, iż realizacja ustaleń zmiany *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Zwierzyniec, obejmującego teren w granicach działek nr ewid. 277/38, 277/39, 277/40, 277/43, 277/44 położonych w sąsiedztwie zalewu „Rudka”,* nie wymaga realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz określenia zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych z powodu istnienia odpowiednich rozwiązań.