



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 28 września 2017 r.

Poz. 3730

UCHWAŁA NR XXXVI/324/17 RADY GMINY ZAMOŚĆ

z dnia 30 sierpnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Łapiguz

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. Poz. 446 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073) oraz w związku z uchwałą Nr XXII/186/16 Rady Gminy Zamość z dnia 30 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Łapiguz, **Rada Gminy Zamość uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Łapiguz, zwany w dalszej części uchwały „planem”.

2. Plan obejmuje część terenu miejscowości Łapiguz dla działki o numerze ewidencyjnym 229/9 zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, 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;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

§ 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 60% 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 40% 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 balkonów, wykusy wysuniętych poza obrys budynków oraz elementów wejść do budynków (schody, podesty, pochylnie dla niepełnosprawnych i zadaszenia),
- 5) **powierzchnia zabudowy** – stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki wyrażony w procentach;
- 6) **intensywność zabudowy** – wskaźnik definiowany jako stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni tej działki;

powierzchnię budynku liczy się po obrysie ścian zewnętrznych, lub w przypadku kondygnacji poddasza, w obrysie połaci dachowych na wysokości 1m od poziomu podłogi,

- 7) **usługi** – usługi dla konsumentów, usługi dla producentów i biznesu oraz usługi ogólnospołeczne według Europejskiej Klasyfikacji Działalności;
- 8) **dojazdy nie wydzielone** – nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu istniejące i możliwe do realizacji dojazdy wewnętrzne, zapewniające prawidłową obsługę komunikacyjną obiektów w obrębie wyznaczonych planem terenów lub działek;
- 9) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi obowiązujące na dzień realizacji inwestycji określonej niniejszą uchwałą;

§ 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;

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

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

§ 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 realizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,
- 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) nakaz gospodarki wodnej i ściekowej uwzględniającej zachowanie wysokiej jakości wód podziemnych w JCWP PLGW2300107, oraz niepogorszenia stanu wód w zlewni JCWP rzeki Łabuńki do Czarnego Potoku PRLW 20002324249,
- 6) nakaz wprowadzenia pasa zieleni o funkcji izolacyjnej, o szerokości minimum 5m wzdłuż wschodniej granicy wydzielenia oznaczonego symbolem MN,U-1, oraz północnej granicy wydzielenia oznaczonego symbolem MN,U-2,
- 7) 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,
- 8) dopuszczalne poziomy hałasu nie mogą przekraczać parametrów w terenach oznaczonych symbolem MN,U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

- 9) ustala się zasięgi oddziaływania dla stref ochronnych – strefy oddziaływania pól elektroenergetycznych od linii napowietrznych SN 15kV pas 12m oraz 0,4kV nN pas 5m. Strefy te mogą być weryfikowane na etapie pozwoleń na budowę, w trybie i na zasadach określonych w przepisach odrębnych i w uzgodnieniu z zarządcą sieci.

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

- 1) obszar planu ujęty jest w wojewódzkiej ewidencji zabytków jako park podworski,
- 2) na obszarze planu obowiązuje ochrona i zachowanie historycznego drzewostanu, z zakazem jego wycinki i niszczenia; wszelkie działania i prace związane z chronionym drzewostanem należy uzgadniać z wojewódzkim konserwatorem zabytków,
- 3) nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do regionalnych form budownictwa w uzgodnieniu z urzędem konserwatorskim,
- 4) 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 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 mieszkaniowo-usługowej, nie może być mniejsza niż 1500m² o minimalnej szerokości frontu działki – 20m;
- 2) przy podziale nieruchomości dla działek położonych przy drodze, dopuszcza się odchylenie do 45° od kąta prostego położenia działki w stosunku do drogi;
- 3) 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) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości mniejszej niż 3m od granicy działki sąsiedniej tj. w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 ustalaniem 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 prześwitów 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) do czasu realizacji docelowej sieci kanalizacyjnej ustala się obowiązek stosowania szczelnych zbiorników okresowo opróżnianych zgodnie z systemem utylizacji obowiązującym na terenie gminy;
 - c) 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,
 - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z pozostałych terenów 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 80m^2 ;
- 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 iteleinformatycznych 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) 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 symbolem **MN,U-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - usługi,
 - b) dopuszczalne:
 - budynki gospodarcze i garaże,
 - obiekty małej architektury,
 - dojazdy nie wydzielone,
 - infrastruktura techniczna,

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości:

- 15m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi dojazdowej (gminnej),
- 10m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej,

b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej,

c) powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,

d) intensywność zabudowy w granicach 0,01-0,8,

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

- liczba kondygnacji dla zabudowy nie większa niż trzy kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja w poddaszu użytkowym,
- maksymalna wysokość zabudowy do głównej kalenicy dachu – 12m liczona od poziomu terenu,
- dachy o dowolnej geometrii o kącie nachylenia połaci do 45° przy czym główne połacie dachu budynku muszą mieć jednakowy spadek,
- dachy i elewacje wykonane z materiałów atestowanych,

f) 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-1, zgodnie z rysunkiem planu, z dróg publicznych dojazdowych oraz wewnętrznych poza terenem planu;

b) warunki parkingowe:

- minimum jedno miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny;
- minimum jedno miejsce parkingowe na każde 40m² powierzchni pod usługi, jednak nie mniej niż dwa, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową 1 stanowisko na 15 stanowisk postojowych, lecz nie mniej niż 1; realizowanych w granicach inwestycji w formie parkingów naziemnych lub wbudowanych;

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

§ 12. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonych na rysunku planu symbolem MN,U-2 ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- usługi,
- usługi rzemiosła,

b) dopuszczalne:

- budynki gospodarcze i garaże,
- obiekty małej architektury,
- dojazdy nie wydzielone,
- infrastruktura techniczna,

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości:

- 10m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej,

b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej,

- c) powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
- d) intensywność zabudowy w granicach 0,01-0,8,
- e) forma architektoniczna budynków podstawowej funkcji powinna spełniać następujące wymagania:
- liczba kondygnacji dla zabudowy nie większa niż trzy kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - maksymalna wysokość zabudowy do głównej kalenicy dachu – 12m liczona od poziomu terenu,
 - dachy o dowolnej geometrii o kącie nachylenia połaci do 45° przy czym główne połacie dachu budynku muszą mieć jednakowy spadek,
 - dachy i elewacje wykonane z materiałów atestowanych,
- f) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej do głównej kalenicy dachu – 9m,
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) warunki komunikacyjne – ustala się obsługę komunikacyjną terenów MN,U-2, zgodnie z rysunkiem planu, z dróg publicznych dojazdowych poza terenem planu;
- b) warunki parkingowe:
- minimum jedno miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny;
 - minimum jedno miejsce parkingowe na każde 40m² powierzchni pod usługi, jednak nie mniej niż dwa, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową 1 stanowisko na 15 stanowisk postojowych, lecz nie mniej niż 1; realizowanych w granicach inwestycji w formie parkingów naziemnych lub wbudowanych;
- 4) stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrosty wartości nieruchomości: 10%
- § 13.** 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.
- § 14.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zamość.
- § 15.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

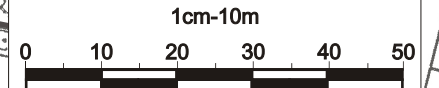
Przewodniczący Rady Gminy
Zamość

Józef Siemczyk

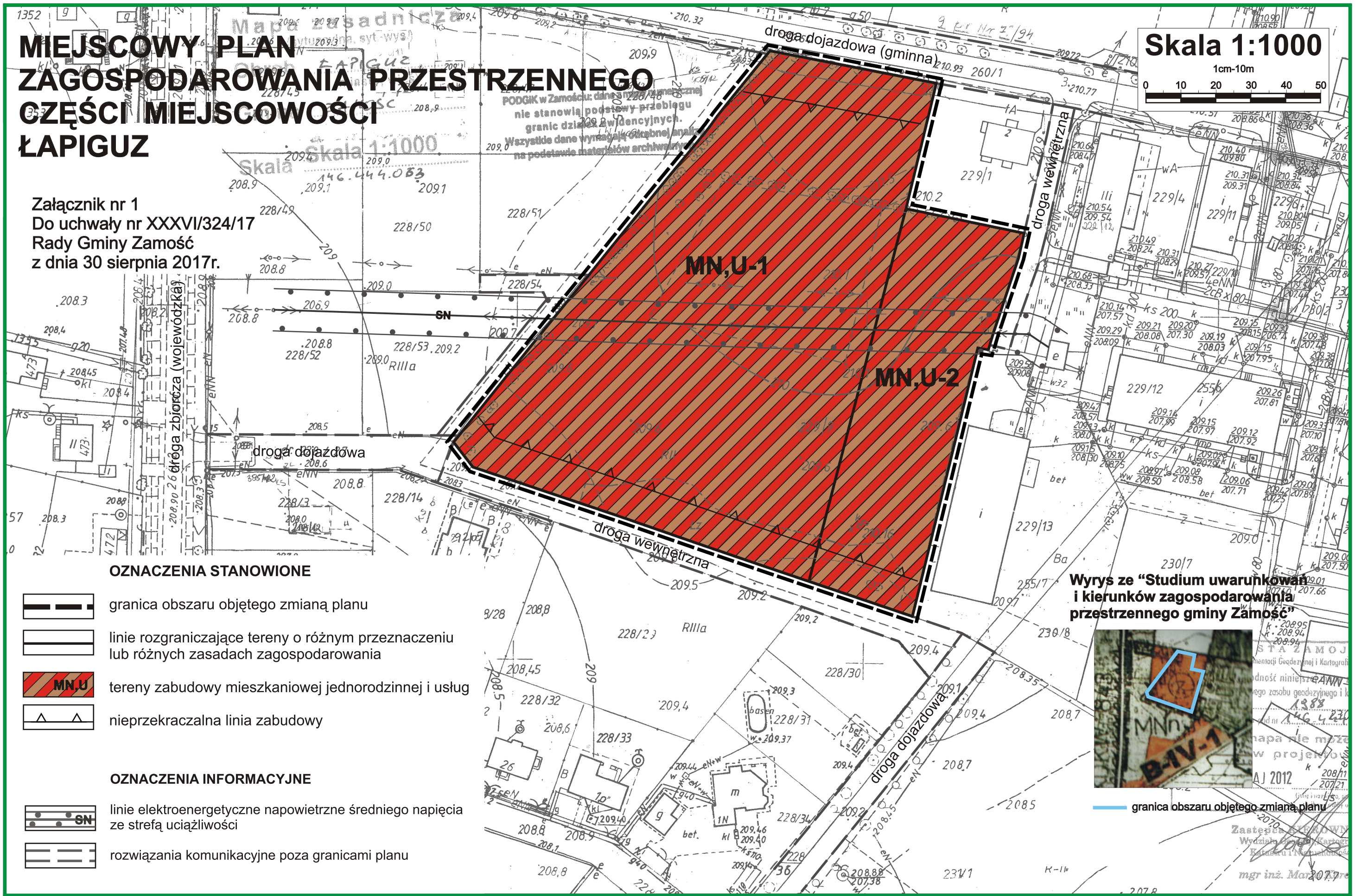
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI ŁAPIGUZ

Załącznik nr 1
Do uchwały nr XXXVI/324/17
Rady Gminy Zamość
z dnia 30 sierpnia 2017r.


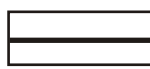

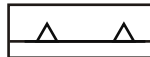
Skala 1:1000





PODGIK w Zamościu: dane z 228/48 nie stanowią podstawy przebiegu granic działek i widencyjnych. Wszystkie dane wymagają składowej analizy na podstawie materiałów archiwalnych.



OZNACZENIA STANOWIONE

-  granica obszaru objętego zmianą planu
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
-  nieprzekraczalna linia zabudowy

OZNACZENIA INFORMACYJNE

-  linie elektroenergetyczne napowietrzne średniego napięcia ze strefą uciążliwości
-  rozwiązania komunikacyjne poza granicami planu

Wyrys ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zamość"



— granica obszaru objętego zmianą planu

Zastępca Starosty
Wydział Geodezji i Kartografii
Biuro Geodezji i Kartografii
mgr inż. Marcin...

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVI/324/17

Rady Gminy Zamość

z dnia 30 sierpnia 2017 r.

ROZSTRZYGNIECIE
Rady Gminy Zamość

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

Opracowana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Łapiguz nie powoduje konieczności inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w związku z czym, odstępuje się od rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVI/324/17
Rady Gminy Zamość
z dnia 30 sierpnia 2017 r.

ROZSTRZYGNIECIE
Rady Gminy Zamość

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Łapiguz

W czasie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Łapiguz, w terminie od 12 kwietnia do 5 maja 2017r. z możliwością składania uwag do dnia 22 maja 2017r. nie wpłynęły żadne uwagi, w związku z czym, odstępuje się od rozstrzygnięcia.