

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Zwierzyńcu
z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Zwierzyniec przy ul. Dębowej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 t.j.), art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, z późn. zm.), art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 z późn. zm.), w nawiązaniu do Uchwały Nr XIII/101/25 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 28 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Zwierzyniec przy ul. Dębowej i po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zwierzyniec przyjętego Uchwałą Nr LI/288/97 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 27 grudnia 1997 r. z późn. zm., uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Zwierzyniec przy ul. Dębowej, zwany dalej „planem”, w granicach zgodnych z rysunkiem planu oraz z granicami określonymi w Uchwale Nr XIII/101/25 Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 28 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Zwierzyniec przy ul. Dębowej.

§ 2. 1. Integralną częścią planu, o którym mowa w § 1, jest rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, przedstawiający graficzne ustalenia planu, w tym granice obszaru objętego planem.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 3. 1. Ilekcć w planie jest mowa o:

- 1) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **teren** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi go spośród innych terenów;
- 4) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem jako główne na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu, np.: przyłącza, ogrodzenia, miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów, śmietniki itp., o ile ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;

- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób ustalony planem;
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach dotyczących zabudowy i zagospodarowania;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię, poza którą zakazuje się sytuowania nowych bądź rozbudowywania istniejących budynków;
- 8) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych pod kątem większym lub równym 12° , za dach stromy uważa się również dach w kształcie kopuły, kolebki itp.;
- 9) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią ustalenia obowiązujące niniejszej uchwałą:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbol cyfrowo – literowy identyfikujący teren, w którym część cyfrowa oznacza kolejny numer terenu, a część literowa oznacza przeznaczenie terenu wyznaczone liniami rozgraniczającymi: PE-IK teren produkcji energii lub kanalizacji;
- 5) wymiarowanie.

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granice otuliny Roztoczańskiego Parku Narodowego – cały obszar planu;
- 2) granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza – 150 m.

3. Na rysunku planu występują również oznaczenia informacyjne zawierające treść mapy zasadniczej oraz:

- 1) granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi równym 10%;
- 2) granice obszaru, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%;
- 3) granice obrębów.

4. Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i oznaczonych odpowiednimi symbolami, ustala się następujące przeznaczenie: teren produkcji energii lub kanalizacji **1PE-IK**.

Rozdział 2

Zasady zagospodarowania terenów obowiązujące na całym obszarze planu, w tym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) możliwość realizowania obiektów i urządzeń budowlanych, wskazanych w ustaleniach planu, w ramach terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach zagospodarowania;
- 2) dopuszczenie lokalizowania obiektów budowlanych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką lub bezpośrednio przy tej granicy, z zastrzeżeniem § 10 pkt 1 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zachowanie istniejących obiektów i urządzeń budowlanych z dopuszczeniem:
 - a) przebudowy, rozbudowy, remontu i odbudowy, przy zachowaniu ustalonych planem wskaźników,
 - b) zmiany sposobu użytkowania, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub przeznaczeniem uzupełniającym ustalonymi w planie,
 - c) rozbudowy w zakresie docieplenia lub wykonania szybów windowych i zewnętrznych klatek schodowych, pochylni i ramp dla niepełnosprawnych, niezależnie od ustaleń planu,
 - d) prowadzenia robót budowlanych, z wyłączeniem nadbudowy, w przypadku gdy wysokość zabudowy istniejącego obiektu budowlanego przekracza wysokość zabudowy ustaloną planem, przy zachowaniu pozostałych ustalonych planem wskaźników,
 - e) prowadzenia robót budowlanych związanych z nadbudową kominów spalinowych lub wentylacyjnych w celu dostosowania ich parametrów do przepisów odrębnych w przypadku gdy wysokość zabudowy istniejącego obiektu budowlanego przekracza wysokość zabudowy ustaloną planem;
- 4) zachowanie istniejących obiektów i urządzeń budowlanych zlokalizowanych w całości lub w części poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z dopuszczeniem:
 - a) prowadzenia robót budowlanych, bez możliwości dalszej rozbudowy poza tę linię (nie dotyczy docieplenia obiektów budowlanych), przy zachowaniu ustalonych planem wskaźników,
 - b) nadbudowy obiektu z uwzględnieniem ustalonych w planie maksymalnych wysokości i przy zachowaniu ustalonych planem wskaźników.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) dla całego obszaru planu, położonego w granicach otuliny Roztoczańskiego Parku Narodowego obowiązują przepisy odrębne, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony przyrody;
- 2) cały obszar planu znajduje się w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 – Zbiornik Chełm-Zamość; obowiązek podporządkowania działań inwestycyjnych wymogom ochrony wód podziemnych jednolitej części wód podziemnych PLGW200121, w tym wód kredowych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka Lubelska (Chełm-Zamość), poprzez stosowanie rozwiązań chroniących przed przenikaniem substancji ropopochodnych, z parkingów, miejsc postojowych i innych terenów utwardzonych na potrzeby usług do wód podziemnych gruntowych i głębinowych, w procesie infiltracji wgłębnej wód opadowych i roztopowych lub spływem do wód powierzchniowych;

- 3) obowiązek podporządkowania działań inwestycyjnych wymogom ochrony wód powierzchniowych, w szczególności uzyskaniu stanu dobrego wód jednolitej części wód powierzchniowych RW2000924159 Wieprz od Jacynki do Zbiornika Nielisz;
- 4) zakaz lokalizowania:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, określonych w przepisach odrębnych;
- 5) ograniczenia w korzystaniu z wód polegające na:
 - a) zakazie wprowadzenia do ziemi ścieków, z wyłączeniem wód opadowych i roztopowych,
 - b) obowiązku podczyszczania wód opadowych z substancji ropopochodnych na terenach oznaczonych symbolami.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu: nie ustala się.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nakaz stosowania dachów stromych dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem stosowania:
 - a) stropodachów w formie tarasu nad niższymi częściami zabudowy, z możliwością zadaszenia,
 - b) dachów płaskich,
 - c) dachów jednospadowych,
 - d) lukarn, okien połaciowych oraz facjat;
- 3) zasady dotyczące materiałów pokryć dachowych:
 - a) do pokrycia dachów dwuspadowych, wielospadowych i jednospadowych należy stosować materiały ceramiczne, dachówko podobne (np. blachodachówka, dachówka cementowa), gonty (w tym gonty bitumiczne), blachy na rąbek stojący, blachy gładkie, blachy trapezowe w kolorach czerwonym, czerwono - brązowym, brązowym, zielonym lub odcieniach szarości,
 - b) do pokrycia dachów płaskich należy stosować materiały w odcieniach szarości,
 - c) dopuszcza się dla stropodachów możliwość stosowania na nich nawierzchni urządzonej jako teren biologicznie czynny,
 - d) dopuszcza się możliwość realizacji tarasów na dachach płaskich.

§ 11. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią oznaczony na rysunku planu;
 - 2) strefę 150 m ochrony sanitarnej cmentarzy oznaczoną na rysunku planu;
2. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, obowiązują:
- 1) zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, dotyczących ochrony przed powodzią;
 - 2) zakaz realizacji obiektów budowlanych, w tym biometanowni, przepompowni, separatorów, studni i innych elementów przez które mogłaby przedostać się woda podczas wystąpienia powodzi, stacji transformatorowych i elementów energetycznych, z wyjątkiem lokalizowania:
 - a) na okres do 180 dni, tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przed powodzią;
 - 3) realizacja obiektów budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. a, b jest możliwa, pod warunkiem, że:
 - a) nie powoduje ryzyka skażenia wód powierzchniowych i podziemnych,
 - b) nie stwarza zagrożenia dla zdrowia ludzi ani środowiska w przypadku wystąpienia powodzi;
 - 4) zakaz gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody;
 - 5) zakaz przetwarzania i składowania odpadów;
 - 6) zakaz zmiany ukształtowania terenu poprzez jego podnoszenie, w tym w szczególności poprzez nawożenie mas ziemnych oraz odpadów budowlanych.

3. W strefie ochrony sanitarnej cmentarzy, o której mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązują przepisy odrębne dotyczące określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

§ 12. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków przeprowadzania scaleń i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) możliwość podziału nieruchomości pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub przez drogę wewnętrzną o szerokości minimum 6,0 m;
 - 2) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek: nie występuje potrzeba określania;
 - 3) szerokość frontów nowo wydzielanych działek: nie występuje potrzeba określania;
2. Ustalenia ust. 1 dotyczącą również ewidencyjnych podziałów nieruchomości.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy: nie ustala się.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej;
- 2) możliwość prowadzenia robót budowlanych polegających na budowie, rozbudowie, przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz uwzględniania ochrony zdrowia mieszkańców przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych, podczas lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu elektroenergetyki i telekomunikacji;
- 4) ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz wykonywania prac ziemnych powodujących zmiany stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, przemysłowych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej o przekroju nie mniejszym niż DN 100 mm oraz sieci rozdzielczych i przyłączy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z indywidualnych zbiorników przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie **odprowadzania ścieków bytowych**: odprowadzanie ścieków bytowych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, rurami sieci kanalizacji ciśnieniowej o minimalnej średnicy DN 63 mm lub rurami sieci kanalizacji grawitacyjnej o minimalnej średnicy DN 160 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie **odprowadzania wód opadowych**:
 - a) odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, z zastrzeżeniem zapewnienia ochrony przed przenikaniem zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dla powierzchni szczelnej utwardzonych parkingów powyżej 0,1 ha - ustala się obowiązek realizacji kanalizacji deszczowej wraz z urządzeniami zapewniającymi oczyszczenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych poprzez retencję w miejscu lub odprowadzenie do cieku lub rowu, z uwzględnieniem rozwiązań:
 - zapewniających pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód i gleby, z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych,
 - ułatwiających przesiąkanie wody deszczowej do gruntu,
 - spowalniających odpływ do odbiornika do ilości jaka powstaje na terenie przed zagospodarowaniem,
 - spowalniających odpływ do odbiornika do ilości jaka powstaje na terenie przed zagospodarowaniem (przy współczynniku spływu 0,3),

– zwiększających retencję;

9) **zaopatrzenie w gaz** z indywidualnych źródeł lub projektowanej sieci gazociągowej średniego i niskiego ciśnienia o minimalnej średnicy DN 32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) **zaopatrzenie w energię ciepłą:**

a) zaopatrzenie w energię ciepłą w oparciu o indywidualne źródła ciepła z zastosowaniem technologii bezemisyjnych lub paliw nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych norm zanieczyszczeń powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się stosowanie paliw stałych o niskiej zawartości zanieczyszczeń z zastosowaniem technologii i urządzeń zapewniających minimalizację emisji zanieczyszczeń do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) **w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**

a) doprowadzenie energii elektrycznej do odbiorców w oparciu o stacje transformatorowe SN/nN oraz sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) nakaz realizowania budowy i rozbudowy sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia jako kablową podziemną,

c) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nN w ilościach wynikających z potrzeb a nie wskazanych w planie;

12) **w zakresie telekomunikacji** zaspokojenie potrzeb odbiorców w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę lub budowę nowych obiektów i urządzeń budowlanych telekomunikacyjnych;

13) **w zakresie gospodarowania odpadami:**

a) nakaz gospodarowania odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w zakresie wymogów prowadzenia selektywnej zbiórki i magazynowania odpadów,

b) zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza.

§ 15. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) obsługę komunikacyjną z terenu drogi gminnej, ul. Dębowa, położonej poza granicami planu;

2) obowiązek zapewnienia dróg pożarowych do budynków i obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) minimalną liczbę miejsc parkingowych: 0,5 miejsca parkingowego na każdego zatrudnionego, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;

4) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na poziomie min. 5% liczby miejsc parkingowych przeznaczonych dla danego obiektu i nie mniej niż 1 stanowisko;

- 5) lokalizowanie i bilansowanie miejsc parkingowych i stanowisk postojowych rowerów dla potrzeb danego obiektu w obrębie działki budowlanej;
 - 6) nakaz realizacji miejsc parkingowych jako naziemne.
- § 16.** W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

- § 17.** 1. Wyznacza się teren produkcji energii lub kanalizacji oznaczony symbolem **1PE-IK**.
2. Jako przeznaczenie podstawowe ustala się teren produkcji energii lub kanalizacji.
 3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
 - 1) teren punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych;
 - 2) teren elektroenergetyki.
 3. W zakresie warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu ustala się możliwość realizowania:
 - 1) obiektów produkcyjnych biometanowni o mocy powyżej 1 MW, stanowiącej instalację odnawialnego źródła energii zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) oczyszczalni ścieków;
 - 3) obiektów i urządzeń służących do selektywnego zbierania odpadów komunalnych;
 - 4) obiektów magazynowych;
 - 5) obiektów zaplecza technicznego;
 - 6) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 7) budynków gospodarczych;
 - 8) budynków garażowych.
 4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 80%;
 - 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
 - 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,5;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m.

Rozdział 3 **Przepisy końcowe**

- § 18.** W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla całego obszaru planu w wysokości 1 %.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zwierzyńca.

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

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1 podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Zwierzyńcu.

Maciej Kwieciński
RADCA PRAWNY
LB/4/248

Uzasadnienie do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Zwierzyńcu
z dniar.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został opracowany w wykonaniu Uchwały Nr XIII/101/25 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 28 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Zwierzyniec przy ul. Dębowej.

Wymieniona uchwała rozpoczęła tryb formalno-prawny sporządzenia planu miejscowego określony w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, z późn. zm.).

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie warunków i zasad regulacji przestrzennego zagospodarowania obszaru, kształtowanie ładu przestrzennego oraz dostosowanie zapisów planu do obowiązujących przepisów i potrzeb, na terenie, na którym nie obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego.

Niniejsze uzasadnienie zawiera wyjaśnienie sposobu i zasad uwzględnienia przy sporządzaniu planu wymogów m.in. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 w-c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przy opracowywaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzięto pod uwagę:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez wprowadzenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustaleń dotyczących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Określenie wymagań sytuowania nowych budynków, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenów przeznaczonych pod zabudowę kubaturową. Wyznaczony teren zabudowy kubaturowej związany jest zarówno z istniejącym terenem infrastruktury technicznej (teren kanalizacji) jak i projektowaną funkcją biogazowni. Teren przewidziany do zainwestowania wyznaczono głównie w oparciu o zagospodarowany już teren oczyszczalni ścieków;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego poprzez wyznaczenie terenu produkcji energii (projektowana funkcja biogazowni) lub kanalizacji (istniejąca oczyszczalnia ścieków) wraz z ustaleniem parametrów jego zagospodarowania;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez wprowadzenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Uzyskano opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie, Powiatowego Inspektora Ochrony Środowiska. Projekt planu uzgodniono z Dyrektorem Roztoczańskiego Parku Narodowego.
- 4) obszar objęty granicami planu miejscowego nie wymagał szczególnych ustaleń w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został uzgodniony przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych, poprzez wprowadzenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zapisów dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. Zawarto ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie

odrębnych przepisów. Obszar opracowania planu położony jest częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują przepisy odrębne. Dodatkowo ustalenia projektu planu określają minimalną liczbę miejsc do parkowania, również w doniesieniu do miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (w tym kartę uprawniającą do korzystania z miejsc postojowych dla niepełnosprawnych). W ustaleniach planu miejscowego zawarto zakazy dotyczące bezpieczeństwa ludzi, w tym zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej);

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wprowadzenie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustaleń przeznaczenia terenu oraz wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględniając stan istniejącej zabudowy z zachowaniem istniejących funkcji terenu. Wyznaczenie funkcji terenu związane jest z realizacją terenu produkcji energii (projektowana funkcja biogazowni) lub kanalizacji (istniejąca oczyszczalnia ścieków);
- 7) prawo własności poprzez ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące obronności państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego poprzez wskazanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu produkcji energii (projektowana funkcja biogazowni) lub kanalizacji (istniejąca oczyszczalnia ścieków);
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez dopuszczenie w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budowę, rozbudowę, przebudowę, montaż, remont lub rozbiórkę obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez zapewnienie udziału społeczeństwa w procedurze sporządzania planu zgodnie z art. 17 pkt 1, 11 oraz 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2024 r. poz. 1130 z późn. zmianami). oraz zgodnie z art. 39, art. 40 i art. 41 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. 2024 r. poz. 1112 z późn. zmianami). Burmistrz Miasta Zwierzyńca kolejno dopełnił czynności określone w ww. ustawach:

a) ogłosił:

- w prasie miejscowej,
- w widocznym miejscu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Zwierzyńcu,
- na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Zwierzyńcu,
- w Biuletynie Informacji Publicznej,

a także w sposób zwyczajowo przyjęty, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia. W okresie przewidzianym na składanie wniosków wpłynęły wnioski, które Burmistrz Miasta Zwierzyńca rozpatrzył;

- b) po sporządzeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz jego zaopiniowaniu i uzgodnieniu przez właściwe instytucje ogłosił informacje o sposobach, miejscach i terminach prowadzenia konsultacji społecznych poprzez:

- ogłoszenie w prasie miejscowej,
- wywieszenie ogłoszenia w widocznym miejscu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Zwierzyńcu,
- udostępnienie informacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Zwierzyńcu,
- udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej,

a także w sposób zwyczajowo przyjęty o rozpoczęciu konsultacji społecznych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Konsultacje społeczne, zgodnie z treścią ww. ogłoszeń i informacji prowadzone były w formie:

- zbierania uwag,
- spotkania otwartego wraz z prezentacją miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- dyżurów projektanta.

W ogłoszeniach i informacjach o sposobach, miejscach i terminach prowadzenia konsultacji społecznych wyznaczono termin 28 dni na zbieranie uwag. Termin spotkania otwartego i dyżurów projektanta wyznaczono nie wcześniej niż po upływie 7 dni od dnia rozpoczęcia konsultacji społecznych, i nie później niż na 7 dni przed ostatnim dniem zbierania uwag. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi. Po zakończeniu konsultacji społecznych sporządzono raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych. Nie stwierdzono konieczności wprowadzenia zmian do projektu planu miejscowego wynikających z przebiegu konsultacji społecznych;

- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez wypełnienie art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez zawarcie w ustaleniach planu miejscowego zapisów dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Wyznaczono zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 14) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Projekt planu wyznacza teren produkcji energii lub kanalizacji;
- 15) wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:
- a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego wyznaczając w planie miejscowym w oparciu o istniejące zagospodarowanie, tereny przeznaczone dla sytuowania zabudowy, co pozwala na pozostawienie transportochłonności w dotychczasowym wymiarze;
 - b) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, poprzez wykazanie w projekcie planu miejscowego zapewnia dla terenu produkcji energii

lub kanalizacji, dobrą dostępność do istniejącej sieci transportu zbiorowego poprzez istniejące ciągi komunikacyjne;

- c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- d) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej poprzez wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, która to stanowi uzupełnienie wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej miasta i gminy Zwierzyniec.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedstawiony do uchwalenia plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zwierzyniec przyjętego Uchwałą Nr LI/288/97 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 27 grudnia 1997 r. z późn. zmianami.

Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodna z Uchwałą Nr LVI/434/14 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 25 września 2014 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zwierzyniec oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Zwierzyńca.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Realizacja ustaleń planu będzie miała wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy - planowane są zarówno wpływy jak i wydatki.

Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (czyli z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w przypadku sprzedaży nieruchomości w ciągu 5 lat od wejścia w życie uchwały), dla całego obszaru planu w wysokości 1 %.

W związku z realizacją ustaleń planu zwiększa się wpływy do budżetu gminy z tytułu podatków od nieruchomości w związku z zagospodarowaniem działek budowlanych. Na gruntach pozostających w dotychczasowym użytkowaniu, nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe analizę społeczną, ekonomiczną, środowiskową oraz przeprowadzoną procedurę planistyczną, wraz z uzyskaniem niezbędnych opinii i uzgodnień oraz rozpatrzeniem uwag i wniosków podjęcie uchwały jest uzasadnione.