

Zamość, dnia 06.06.2022 r.

PiOŚ.6727.2.63.2022

WYPIS

z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wólka Panieńska Gmina Zamość

Na podstawie:

- art. 30 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 503)
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kalinowice i Wólka Panieńska Gmina Zamość, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Zamość nr XI/106/11 z dnia 5 października 2011 r. (Dz. Urz. Województwa Lubelskiego nr 183 z dnia 30 listopada 2011 r. poz. 2871)
- zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kalinowice i Wólka Panieńska Gmina Zamość, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Zamość nr XLVIII/451/14 z dnia 29 sierpnia 2014r. (Dz. Urz. Województwa Lubelskiego z dnia 7 października 2014 r. poz.3166)
- zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kalinowice i Wólka Panieńska Gmina Zamość, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Zamość nr XXIII/202/16 z dnia 27 czerwca 2016r. (Dz. Urz. Województwa Lubelskiego z dnia 22 lipca 2016 r. poz.3320)
- zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kalinowice i Wólka Panieńska, zatwierdzonej uchwałą NR XLV/432/18 Rady Gminy Zamość z dnia 6 czerwca 2018 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z dnia 9 lipca 2018 r. poz. 3259)
- zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kalinowice i Wólka Panieńska, zatwierdzonej uchwałą NR XLV/430/18 Rady Gminy Zamość z dnia 6 czerwca 2018 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z dnia 18 lipca 2018 r. poz. 3441)

Po rozpatrzeniu wniosku **Gminy Zamość, ul. Peowiaków 92, 22-400 Zamość** w celu opracowania dokumentacji projektowej po działkach: nr ew.: **131/21, 131/25, 232/7, 131/14, 131/17, 131/23, 131/24, 226, 124/20, 125/3, 126/7, 225, 232/5, 232/6 i 232/8** w miejscowości **Wólka Panieńska** w gminie **Zamość**.

Przedstawiam

warunki wynikające z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kalinowice i **Wólka Panieńska** Gmina Zamość

Ustalenia:

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN-59** (dz. nr ew. 232/8 część dz. nr ew. 131/25, 232/7, 131/14, 131/17, 232/5, 232/6), **MN-60** (dz. nr ew.: 131/24 cz. dz. nr ew. 131/23, 232/7), **MN-61** (dz. nr ew.: 124/20) ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

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

2) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- a) dostępność komunikacyjna z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-L i KD-D oraz z dróg wewnętrznych KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) warunki parkingowe ustala się w granicach działki minimum jedno miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny,

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

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN,U-41** (część dz. nr ew. 131/21, 131/25, 232/7, 131/14), ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

Z up. Wójta

Grzegorz Związek
Zastępca Dyrektora
Wydziału Rozwoju Gminy i miast

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- usługi materialne (handel i naprawy, hotele i restauracje, usługi osobiste i działalność komunalna)

b) dopuszczalne:

- budynki gospodarcze i garaże,
- istniejąca zabudowa zagrodowa,
- obiekty małej architektury,
- drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne,
- 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 §12 pkt 2 lit f:

"forma architektoniczna budynków podstawowej funkcji powinna spełniać następujące wymagania:

- liczba kondygnacji nadziemnych dla zabudowy nie większa niż dwie kondygnacje,
- maksymalna wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej do głównej kalenicy dachu - 10m liczona od poziomu terenu,
- dachy o kącie nachylenia połaci do 45° przy czym główne połacie dachu budynku muszą mieć jednakowy spadek,
- pokrycie dachu: dachówka, blachodachówka, gont
- elewacje zewnętrzne - tynki w kolorach pastelowych, okładziny kamienne, drewniane"

b) zachowuje się istniejącą zabudowę gospodarczą i garażową z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach poszczególnych działek – 30% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,

f) liczba kondygnacji nadziemnych dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie większa niż dwie kondygnacje,

g) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do głównej kalenicy dachu – 12m,

h) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej do głównej kalenicy dachu - 5m a w zabudowie zagrodowej 9m,

i) ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 45° przy czym główne połacie dachu budynku muszą mieć jednakowy spadek,

j) pokrycie dachów: dachówka, blachodachówka, gont,

k) elewacje zewnętrzne – tynki w kolorach pastelowych, okładziny kamienne, drewniane,

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) dostępność komunikacyjna z dróg KD-L i KD-W, zgodnie z rysunkiem planu,

b) warunki parkingowe:

- ustala się w granicach działki minimum jedno miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny,
- ustala się dodatkowo jedno miejsce parkingowe na każde 40m² powierzchni pod usługi, jednak nie mniej niż dwa,

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

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

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

a) **KD-L – drogi publiczne klasy lokalnej**, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 15m, zgodnie z rysunkiem planu (dz. nr ew.: 225, część dz. nr ew.: 131/21, 131/14)

b) **KDW-1 – drogi wewnętrzne**, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 8m, zgodnie z rysunkiem planu (dz. nr ew.: 226, 125/3, 126/7, część dz. nr ew.: 131/23, 131/17, 232/7, 131/25, 232/5, 232/6),

2) stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

a) dla dróg publicznych KD-L: 30%,

b) dla dróg pozostałych: 1%

3) **dojazdy nie wydzielone** – istniejące i projektowane dojazdy, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi obiektów z zakresu przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego; przebieg tych dojazdów może być korygowany na etapie regulacji i podziału własności;

- dojazdy nie wydzielone służące jako dojazd do nie więcej niż 2 działek muszą mieć szerokość w liniach rozgraniczających co najmniej 5,0m,
- dojazdy nie wydzielone służące jako dojazd do więcej niż 2 działek muszą mieć szerokość w liniach rozgraniczających co najmniej 7,0m,

4. Ustala się następujące zasady usytuowania zabudowy na działce budowlanej:

- 1) przy sytuowaniu budynku na działce należy zachować warunki określone w przepisach odrębnych.
- 2) ustala się minimalne odległości nowej zabudowy mieszkaniowej od zewnętrznej krawędzi jezdni dla dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) KD-L -14m,
 - b) KDW - 6m, od linii rozgraniczającej drogi,
- 3) w uzasadnionych przypadkach usytuowanie obiektu budowlanego w odległości mniejszej niż określona w § 8 pkt. 2 (pkt.4 ppkt2) wypisu) może nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi;
- 4) 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 lub w granicy działki,
 - b) dla terenów przeznaczonych w planie do zabudowy ustalenie to można stosować na istniejących działkach o szerokości mniejszej niż 16m,
- 5) 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.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie elektroenergetyki:
 - a) zasilanie w energię elektryczną nastąpi z istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, po jej rozbudowie,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie alternatywnych źródeł energii,
 - c) ustala się stopniową przebudowę linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia na linie kablowe,
 - d) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych, nie wskazanych na rysunku planu;
 - e) teren pod nowe wewnętrzne stacje transformatorowe o minimalnej powierzchni 30m²;
 - f) wzdłuż istniejących napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia należy zachować strefy uciążliwości, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) szczegółowe warunki zagospodarowania stref uciążliwości zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) w przypadku likwidacji napowietrznych linii elektroenergetycznych SN oraz ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych związanych z ich przebiegiem, dopuszcza się wykorzystanie zwolnionych w ten sposób terenów zgodnie z przeznaczeniem wg ustaleń planu,
 - i) w przypadku kolizji projektowanych inwestycji z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi, należy je przebudować na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 2) 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.
- 3) 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 do 100% w przypadku ich remontu, przebudowy lub rozbudowy.

7. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i innych mogących znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 jeżeli zgodnie z wymogami przepisów odrębnych wykazano negatywne znaczące oddziaływania na środowisko lub obszar Natura 2000; 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) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntu lub wód w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 „Chełm-Zamość” (obszar planu);
- 5) zakaz zmiany rzeźby terenu oraz zakaz eksploatacji surowców mineralnych (torfu), poza ewentualną budową zbiorników retencyjnych;
- 6) ustala się zasięgi oddziaływania dla następujących stref ochronnych:
 - a) **strefa oddziaływania pól elektroenergetycznych od linii; SN – 12m**; 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,
 - b) **strefa kontrolowana od sieci gazowej wysokiego ciśnienia DN 100, DN 125 – 4m**, od osi gazociągu w każdą stronę, obowiązuje zakaz realizacji zabudowy kubaturowej oraz nakaz uzgadniania z zarządcą sieci wszelkich działań inwestycyjnych.*(zgodnie z pismem Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o. o. Oddział Zakład Gazowniczy w Lublinie, ul. Diamentowa 15, 20-471 Lublin znak: PSGLU.ZMDZ.773.033.2.21 z dnia 12. 07.2021 r. w sprawie szerokości strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia – szerokość strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy do 300mm do budynków mieszkalnych powinna wynosić po 15,0m od osi w obydwie strony)*

Z up. Wójta
Inspektor ds. planowania
przestrzennego

Anna Górska-Popik

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. a/a