



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

---

Lublin, dnia 11 kwietnia 2014 r.

Poz. 1630

### UCHWAŁA NR XXXVIII/255/2014 RADY MIEJSKIEJ W BYCHAWIE

z dnia 30 stycznia 2014 r.

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bychawa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm.), art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.), uchwały Nr XXIV/165/2012 Rady Miejskiej w Bychawie z dnia 27 grudnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bychawa – dla terenu działek nr geodezyjny 1369, 1370, 1371 (fragmenty) położonych w Bychawie przy ul. Sienkiewicza, Rada Miejska w Bychawie uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bychawa” zatwierdzonego Uchwałą Nr XLVII/281/10 Rady Miejskiej w Bychawie z dnia 22 kwietnia 2010 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bychawa, zatwierdzonego uchwałą Nr XIII/87/2011 Rady Miejskiej w Bychawie z dnia 29 grudnia 2011 r.

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o planie, należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Bychawa, zatwierdzony uchwałą Nr XIII/87/2011 Rady Miejskiej w Bychawie z dnia 29 grudnia 2011 r.

3. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi treść niniejszej uchwały i wyrażona jest w postaci:

- 1) przepisów ogólnych (Rozdział 1),
- 2) ustaleń szczegółowych (Rozdział 2),
- 3) przepisów końcowych (Rozdział 3),
- 4) rysunku zmiany planu miejscowego w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1,
- 5) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Bychawie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany planu, stanowiącego załącznik nr 2,
- 6) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Bychawie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3.

§ 2. Zmianą planu objęty jest obszar obejmujący fragmenty działek nr geodezyjny 1369, 1370 i 1371 położonych w Bychawie przy ul. Sienkiewicza w granicach oznaczonych na załączniku graficznym w skali 1:1000.

**§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmiany planu jest:**

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów,
- 2) ochrona lokalnych interesów publicznych poprzez unormowanie i podporządkowanie działań inwestycyjnych wymogom zachowania ładu przestrzennego,
- 3) określenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów, tak aby umożliwić kształtowanie ładu przestrzennego w sposób zapewniający ochronę środowiska i zdrowia ludzi oraz wartości kulturowych miasta.

**§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U;
- 3) zasady zagospodarowania terenów o których mowa w pkt. 1 i 2;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej;
- 5) zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmian planu są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granice opracowania,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) numery i symbole literowe określające przeznaczenie terenów.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter postulowany lub informacyjny.

4. Liniowe oznaczenia graficzne granicy terenu objętego zmianą planu biegnące na rysunku planu wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować jako oznaczenia biegnące po tych liniach rozgraniczających.

**§ 5. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:**

- 1) rysunku zmiany planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis zmiany planu, przedstawiony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym w niniejszej uchwale przeznaczeniu podstawowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają podstawową funkcję terenu;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną dla danego terenu linię stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania, linia zabudowy nie dotyczy m.in: schodów, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami;
- 7) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię nieutwardzoną, pokrytą roślinnością;
- 9) uciążliwości – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie ludzi albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza: hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza i zanieczyszczenie powierzchni ziemi oraz wód.

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 6. 1.** Dopuszcza się inwestowanie jedynie zgodne z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem oraz zasadami zabudowy i zagospodarowania terenu, oznaczonego na rysunku zmiany planu odrębnym symbolem i ograniczonego za pomocą linii rozgraniczających.

2. Teren objęty zmianą planu może być do czasu zagospodarowania zgodnie z planem użytkowany w sposób dotychczasowy. Zakazuje się budowy obiektów o funkcjach sprzecznych z przeznaczeniem terenu przewidzianym w planie.

3. Realizacja ustaleń niniejszej uchwały winna odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz innymi aktami prawnymi związanymi z procesami inwestycyjnymi przy pełnej ochronie środowiska naturalnego i kulturowego.

4. Realizacja ustaleń uchwały winna respektować prawo własności oraz prawo władania terenami, w stosunku do których plan wprowadza zmiany użytkowania.

5. Realizacja inwestycji winna odbywać się w granicach terenów wyznaczonych planem pod określony rodzaj użytkowania.

6. Ewentualne kolizje z urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej przy realizacji zamierzonej inwestycji należy rozwiązywać w uzgodnieniu z dysponentami poszczególnych sieci.

7. Dla poszczególnych terenów obowiązuje zagospodarowanie w sposób nie powodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

8. Istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska.

9. W obszarze objętym zmianą planu miejscowego zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem ust. 10.

10. Wszelkie zakazy i ograniczenia wynikające z ustalonych w uchwale zasad zagospodarowania terenu nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, które realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. W całym obszarze opracowania dopuszcza się budowę sieci i urządzeń telekomunikacyjnych przy zachowaniu warunków zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 2.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§ 7. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem 1 MN ustala się przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 obowiązują następujące zasady:

1) zasady realizacji budynków mieszkalnych:

a) budynki o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych z możliwością podpiwniczenia,

b) wysokość kalenicy maksymalnie do 9 metrów,

c) dachy budynków o nachyleniu połaci do 40°,

d) posadowienie parteru do 1 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku,

2) dopuszcza się lokalizację wolnostojących parterowych budynków garażowych o wysokości do 7 metrów;

3) dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy działki, w odległości mniejszej niż 3 m, lecz nie mniejszej niż 1,5 od granicy działki sąsiedniej, z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy od ulic;

4) dopuszcza się wprowadzenie funkcji uzupełniających usług handlu, rzemiosła nieuciążliwego, działalności biurowej, na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;

5) ustala się adaptację zrealizowanych budynków w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, remontów i zmiany sposobu użytkowania oraz uzupełnienie zainwestowania terenu;

- 6) w granicach własności należy zagwarantować miejsca postojowe na parkingach lub w garażach w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zagospodarowania – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na budynek mieszkalny oraz na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – 10 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem KDZ 2297L;
- 8) obsługa komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej symbolem KDZ 2297L,
- 9) maksymalny procent zabudowy działki – do 25% powierzchni, wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 0,4;
- 10) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 25% powierzchni biologicznie czynnej;
- 11) nie przewiduje się dokonywania wtórnych podziałów terenu na działki;
- 12) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
- 13) dopuszcza się przebieg sieci oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;
- 14) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
- 15) ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
- 16) ustala się zasadę ogrzewania budynków w oparciu o indywidualne źródło ciepła,
- 17) usuwanie odpadów stałych odbywać się będzie poprzez indywidualny system gromadzenia i wywozu na składowisko odpadów,
- 18) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci niskiego napięcia,
- 19) dla linii kablowych niskiego napięcia oraz złączy kablowych rezerwuje się pas techniczny o szerokości 1,0 m,
- 20) w pasach technicznych linii elektroenergetycznych zabrania się budowania budynków oraz składowania materiałów,
- 21) drzewa i krzewy w otoczeniu linii energetycznej należy utrzymać w sposób określonymi odrębnymi przepisami, zabrania się sadzenia drzew i krzewów w pasie technicznym,
- 22) ewentualna przebudowa linii kolidujących z planowanym zagospodarowaniem odbywać się będzie kosztem i staraniem inwestora projektowanej zabudowy,
- 23) obsługa terenu w zakresie telekomunikacji – zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 8. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem 2 U ustala się przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego możliwa jest między innymi lokalizacja: usług handlu, gastronomii, funkcji biurowych, stacji paliw, stacji napraw i obsługi pojazdów, myjni samochodowej.

3. Dla terenu wymienionego w ust. 1 obowiązują następujące zasady:

- 1) zasady realizacji budynków:
  - a) budynki o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych z możliwością podpiwniczenia,
  - b) wysokość elewacji od poziomu terenu do gzymsu (okapu) maksymalnie do 9,5 m,
  - c) dachy budynków o nachyleniu połaci do 40°,
  - d) posadowienie parteru do 1 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku,
- 2) dopuszcza się lokalizację wolnostojących parterowych budynków gospodarczych i garażowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy działki, w odległości mniejszej niż 3 m, lecz nie mniejszej niż 1,5 od granicy działki sąsiedniej, z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy od ulic;
- 4) ustala się adaptację zrealizowanych budynków w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, remontów i zmiany sposobu użytkowania oraz uzupełnienie zainwestowania terenu;

- 5) obowiązuje uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu wymogów ochrony środowiska dotyczących ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem przez odpady i ścieki, obowiązuje zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, odwodnienie placu i odprowadzenie ścieków po oczyszczeniu z substancji ropopochodnych w separatorach;
- 6) zakazuje się prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska lub powodującej uciążliwość poza granicami własnej działki;
- 7) w granicach własności należy zagwarantować miejsca postojowe na parkingach lub w garażach w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zagospodarowania – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na budynek mieszkalny oraz na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy – 5 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDL(Z);
- 9) obsługa komunikacyjna terenu w sposób dotychczasowy z wykorzystaniem istniejących zjazdów z drogi oznaczonej symbolem KDZ 2297L, z możliwością budowy zjazdów z drogi oznaczonej symbolem KDL(Z) po jej zrealizowaniu,
- 10) maksymalny procent zabudowy działki – do 50% powierzchni, wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 2,0;
- 11) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 20% powierzchni biologicznie czynnej;
- 12) podział terenu na działki jest dopuszczony pod warunkiem zachowania powierzchni wydzielanych działek nie mniejszej niż 800 m<sup>2</sup> przy szerokości frontu działki nie mniejszej niż 20 m oraz zapewnienia dojazdu do każdej wydzielonej działki; wyznaczenie działek o mniejszej powierzchni i szerokości jest możliwe wyłącznie w przypadku wydzielania pod drogi, pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej lub w celu poprawy warunków zagospodarowania sąsiedniej nieruchomości;
- 13) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
- 14) dopuszcza się przebieg sieci oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;
- 15) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
- 16) ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
- 17) ustala się zasadę ogrzewania budynków w oparciu o indywidualne źródło ciepła,
- 18) usuwanie odpadów stałych odbywać się będzie poprzez indywidualny system gromadzenia i wywozu na składowisko odpadów,
- 19) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci niskiego napięcia,
- 20) dla linii kablowych niskiego napięcia oraz złączy kablowych rezerwuje się pas techniczny o szerokości 1,0 m,
- 21) w pasach technicznych linii elektroenergetycznych zabrania się budowania budynków oraz składowania materiałów,
- 22) drzewa i krzewy w otoczeniu linii energetycznej należy utrzymywać w sposób określonymi odrębnymi przepisami, zabrania się sadzenia drzew i krzewów w pasie technicznym,
- 23) ewentualna przebudowa linii kolidujących z planowanym zagospodarowaniem odbywać się będzie kosztem i staraniem inwestora projektowanej zabudowy,
- 24) obsługa terenu w zakresie telekomunikacji – zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 9.** Ustala się stawkę procentową wysokości jednorazowej opłaty na rzecz gminy w przypadku zbycia nieruchomości w wysokości 25% wzrostu wartości dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 30% dla terenów zabudowy usługowej.

**§ 10.** Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały w obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bychawa, zatwierdzonego uchwałą Nr XIII/87/2011 Rady Miejskiej w Bychawie z dnia 29 grudnia 2011 r.

**§ 11.** Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

**§ 12.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Bychawy.

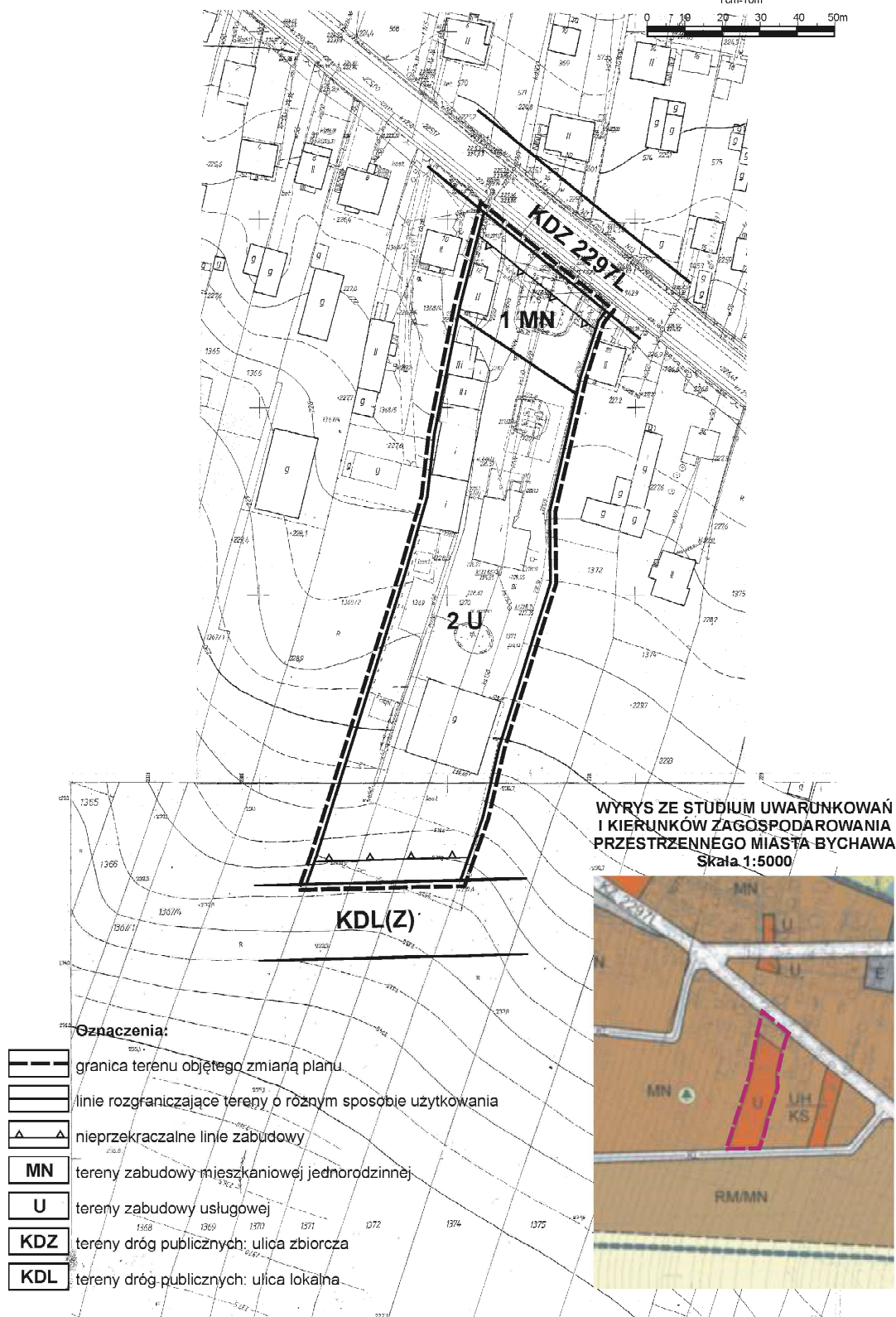
**§ 13.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady

**Grzegorz Szać**

**Załącznik nr 1 do uchwały Nr XXXVIII/255/2014  
Rady Miejskiej w Bychawie z dnia 30 stycznia 2014 r.**

Skala 1:1000  
1cm=10m



Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr XXXVIII/255/2014  
Rady Miejskiej w Bychawie  
z dnia 30 stycznia 2014 r.

**Rozstrzygnięcie**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**miasta Bychawa**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm) Rada Miejska w Bychawie stwierdza, że do wykładanego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bychawa – dla terenu działek nr geodezyjny 1369, 1370, 1371 (fragmenty) położonych w Bychawie przy ul. Sienkiewicza, nie wpłynęły żadne uwagi.

Przewodniczący Rady

Grzegorz Szacoń



Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr XXXVIII/255/2014  
Rady Miejskiej w Bychawie  
z dnia 30 stycznia 2014 r.

**Rozstrzygnięcie**  
**o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,**  
**które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.**

W zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bychawa – dla terenu działek nr geodezyjny 1369, 1370, 1371 (fragmenty) położonych w Bychawie przy ul. Sienkiewicza, ustalono następujące zasady wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji:

1. Obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie w sposób dotychczasowy z dróg publicznych o utwardzonej nawierzchni. W zakresie komunikacji nie będą konieczne żadne nakłady finansowe ponoszone przez gminę.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustalono przyłączenie projektowanych obiektów do sieci wodociągowej, realizacja przyłącza wodociągowego odbędzie się kosztem i staraniem inwestora. W zakresie zaopatrzenia w wodę nie będą konieczne żadne nakłady finansowe ponoszone przez gminę.
3. W zakresie gospodarki ściekowej ustalono odprowadzanie ścieków do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, realizacja przyłącza kanalizacyjnego odbędzie się kosztem i staraniem inwestora. W zakresie gospodarki ściekowej nie będą konieczne żadne nakłady finansowe ponoszone przez gminę.
4. Realizacja pozostałych elementów sieci infrastruktury technicznej, tj. elektroenergetycznej, gazowniczej, telekomunikacyjnej pozostaje w gestii zarządców poszczególnych sieci i urządzeń.

Przewodniczący Rady

Grzegorz Szacoń