



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 22 września 2023 r.

Poz. 5648

Podpisany przez:

Paweł Chruściel; LUW w Lublinie

Data: 22.09.2023 13:47:26



### UCHWAŁA NR XLIV/311/2023 RADY GMINY LUDWIN

z dnia 8 września 2023 r.

#### w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jeziora Piaseczno – etap II

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463), w związku z Uchwałą Nr XVII/121/2020 Rady Gminy Ludwin z dnia 1 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jeziora Piaseczno, zmienioną Uchwałą Nr XXI/143/2021 z dnia 4 lutego 2021 r., Rada Gminy uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1.** Po stwierdzeniu, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jeziora Piaseczno – etap II nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ludwin, uchwalonego uchwałą Nr XXXIV/235/2014 Rady Gminy Ludwin z dnia 30 września 2014 r. ze zmianami wprowadzonymi uchwałami Nr XXIV/136/2017 Rady Gminy Ludwin z dnia 31 stycznia 2017 r. i Nr XXXII/192/2018 Rady Gminy Ludwin z dnia 26 stycznia 2018 r. uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jeziora Piaseczno, uchwalonego uchwałą Nr XIX/108/96 Rady Gminy w Ludwinie z dnia 3 czerwca 1996 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 1996 r. Nr 11/96 poz. 91 z późn. zm.<sup>1)</sup>).

**§ 2. 1.** Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gminy Ludwin w rejonie Jeziora Piaseczno, zwanego dalej „planem”, wraz z integralnymi jej częściami w postaci:

- 1) rysunków planu wykonanych na mapie w skali 1:1 000, stanowiących załączniki od Nr 1 do Nr 4 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, wniesionych w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu, stanowiącego załącznik Nr 5 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik Nr 6 do niniejszej uchwały;
- 4) danych przestrzennych dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, /o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy, stanowią załącznik nr 7 do uchwały.

2. Granice obszarów objętych planem określono na rysunkach planu, o których mowa w ust. 1 pkt 1.

**§ 3. 1.** Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, w planie nie określa się:

<sup>1)</sup> Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały ogłoszone w Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2020 r. poz. 2476.

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) zasad i sposobu zagospodarowania terenów wynikających z położenia w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) zasad i sposobu zagospodarowania terenów wynikających z położenia w granicach obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) zasad i sposobu zagospodarowania terenów wynikających z położenia w granicach krajobrazów priorytetowych określanych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

2. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące oraz oznaczenia informacyjne, zgodnie z legendą zamieszczoną na rysunkach planu.

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania oraz sposoby użytkowania poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie:

- 1) ustaleń o charakterze ogólnym zawartych w rozdziale 2 uchwały;
- 2) ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 3 uchwały;
- 3) ustaleń obowiązujących zawartych na rysunkach planu.

4. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

**§ 4. 1. Określenia stosowane w uchwale należy rozumieć jako:**

- 1) adaptacja – zachowanie istniejącego zagospodarowania i użytkowania terenu, w tym także istniejących budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania w zakresie nie naruszającym ustaleń planu; dotyczy również odtworzenia (wymiany) oraz uzupełniania nowymi budynkami zabudowanych działek z zachowaniem warunków ustalonych w planie dla budowy nowych budynków, zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 2) budynek istniejący – budynek istniejący w dniu wejścia w życie planu lub posiadający w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 3) dach płaski – dach o spadkach połaci do 12° włącznie;
- 4) dach stromy – dach o spadkach połaci powyżej 12°;
- 5) działka budowlana – zgodnie z definicją zawartą w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) działka rekreacyjna – grunt, na którym może być wzniesiona zabudowa: letniskowa, rekreacyjna zgodnie z ustaleniami planu;
- 7) działka drogowa – działka ewidencyjna stanowiąca w całości drogę publiczną lub wewnętrzną;
- 8) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 9) intensywność zabudowy – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, z tym że przez powierzchnię całkowitą zabudowy należy rozumieć łączną powierzchnię wszystkich kondygnacji nadziemnych w ich obrysie zewnętrznym, wszystkich obiektów istniejących i lokalizowanych na działce budowlanej;
- 10) linia rozgraniczająca teren – wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczającą granice ewentualnego podziału geodezyjnego;
- 11) nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczoną na rysunku planu linię (ustaloną od krawędzi jezdni lub linii rozgraniczającej drogi obsługującej teren, na którym jest planowana zabudowa lub innych linii) określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który nie dotyczy:



- a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
  - b) elementów nadwieszów, takich jak: łącznik, balkon, wykusz, logia, gzyms, okap dachu,
  - c) tarasów, werand i ogrodów zimowych,
  - d) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
  - e) zewnętrznych warstw izolacji termicznej, okładzin oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe – wyłącznie w przypadku budynków istniejących,
  - f) elementów i obiektów infrastruktury technicznej;
- 12) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze Gminy Ludwin;
- 13) przeznaczenie terenu – sposób użytkowania i wykorzystania terenu planistycznego pod określoną funkcję wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami budowlanymi określony ustaleniami planu, odpowiednio:
- a) przeznaczenie podstawowe terenu – przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym, przeważające na danej działce; w przypadku, gdy ustalenia planu dopuszczają zabudowę, jest to przeznaczenie, którego udział w zagospodarowaniu działki budowlanej, wyrażony powierzchnią użytkową wszystkich budynków lokalizowanych na działce budowlanej, w granicach tego terenu, wynosi minimum 60%, wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną niezbędną dla obsługi zabudowy i zagospodarowania działki,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne terenu – przeznaczenie terenu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe i jest realizowane z nim jednocześnie lub po realizacji przeznaczenia podstawowego; udział przeznaczenia dopuszczalnego w zagospodarowaniu działki budowlanej położonej w granicach terenu planistycznego może wynosić maksimum 40% powierzchni użytkowej wszystkich sytuowanych na tej działce budynków, z wyłączeniem budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w których dopuszcza się wydzielanie lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) przeznaczenie wielofunkcyjne terenu – oznaczone symbolami literowymi, przedzielonymi ukośnikiem – równoważność określonych ustaleniami planu rodzajów przeznaczenia terenu, które mogą istnieć łącznie lub samodzielnie; tereny przeznaczone w planie na funkcje równoważne – rolniczą i nierolniczą (np. RM/MN - zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) wyznaczono na gruntach rolnych nie podlegających ochronie w znaczeniu przepisów odrębnych;
- 14) teren planistyczny (teren) – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi lub liniami granic opracowania planu, oznaczony symbolem liczbowym i literowym, wyróżniającym go spośród innych terenów, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 15) teren inwestycji – działka lub działki gruntu lub część działki gruntu w terenie planistycznym, na której jest realizowana inwestycja, zgodnie z ustaleniami planu;
- 16) tymczasowe zagospodarowanie terenu – sposób zagospodarowania i użytkowania terenu i obiektów, do czasu realizacji przeznaczenia określonego ustaleniami planu;
- 17) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Gminy Ludwin;
- 18) uciążliwa produkcja – działalność produkcyjną powodującą przekroczenie standardów jakości środowiska obowiązujących dla przeznaczenia terenu;
- 19) urządzenia rekreacyjne – urządzenia i wyposażenie terenu służące realizacji czynnego wypoczynku;
- 20) usługi nieuciążliwe – usługi z zakresu: oświaty, wychowania, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, rekreacji, turystyki, sportu, gastronomii, administracji, biurowości, finansów, działalności rzemieślniczej, usługi świadczone na terenach o przeznaczeniu pod zabudowę usługową lub inną zgodnie z ustaleniami planu;
- 21) usługi uciążliwe – działalność usługową powodującą przekroczenie standardów jakości środowiska obowiązujących dla przeznaczenia terenu;

- 22) usługi agroturystyczne – usługi świadczone na terenach o przeznaczeniu pod zabudowę zagrodową, związane z pobytem turystów, np.: wynajem pokoi, sprzedaż posiłków domowych, itp., zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 23) ustawa – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 24) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub do powierzchni terenu inwestycji;
- 25) wskaźnik powierzchni zabudowy – udział procentowy powierzchni zabudowy, w znaczeniu przepisu odrębnego, do powierzchni działki budowlanej lub do powierzchni terenu inwestycji; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów pomocniczych oraz ich części nie wystających ponad powierzchnię ziemi (jak: szklarnie, szopy, altany) oraz elementów zewnętrznych (jak: schody, rampy, daszki, występy dachowe), a także obiektów małej architektury i funkcjonujących sezonowo;
- 26) wysokość zabudowy – określoną w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzoną od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków – do najwyższego punktu dachu;
- 27) zieleń wysoka – drzewa lub krzewy o wysokości docelowej co najmniej 2,0 m.

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji – w rozumieniu powszechnym.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne**

#### **§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) w zakresie lokalizacji zabudowy ustala się kształtowanie układów zabudowy w nawiązaniu do otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem warunków ich położenia i przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania sąsiednich terenów, poprzez:
  - a) podział geodezyjny terenów planistycznych z zachowaniem minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów planistycznych,
  - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, niezwiązanych z realizacją inwestycji docelowych za wyjątkiem tymczasowych obiektów budowlanych dopuszczonych w przestrzeniach publicznych,
  - c) w odniesieniu do terenów, dla których nie została określona nieprzekraczalna linia zabudowy należy stosować zasady sytuowania budynków określone w przepisach odrębnych,
  - d) w odniesieniu do budynków istniejących, których funkcja jest niezgodna z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie dopuszcza się:
    - remont i przebudowę,
    - wykonywanie innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa, bez prawa do odbudowy i nadbudowy,
- 2) w odniesieniu do budynków istniejących o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, lecz zlokalizowanych w części poza liniami zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy i nadbudowy do parametrów określonych w planie oraz rozbudowy uwzględniającej wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania;
- 3) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość lokalizacji urządzeń rekreacyjnych.

#### **§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:**

- 1) w zakresie ochrony wód i ze względu na położenie całego obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka Lubelska (Chełm-Zamość), którego zasoby wodne objęte są ochroną, zgodnie z przepisami odrębnymi, na terenach objętych planem obowiązuje:

- a) zasada realizacji gospodarki wodno-ściekowej zgodnie z warunkami określonymi w § 15,
  - b) nakaz realizacji płyt gnojowych, zbiorników na gnojowicę na terenach zabudowy zagrodowej – RM,
  - c) nakaz stosowania nieprzepuszczalnej nawierzchni w miejscach przeznaczonych do czasowego gromadzenia odpadów powstających w procesie realizacji inwestycji na działce budowlanej,
  - d) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych,
  - e) zakaz lokalizowania przedsięwzięć negatywnie wpływających na ilość i jakość zasobów wodnych, przy czym zakaz ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego,
  - f) dopuszczenie stosowania urządzeń umożliwiających wykorzystanie na miejscu wód opadowych i roztopowych oraz odprowadzenia ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) w zakresie ochrony ziemi obowiązuje nakaz urządzenia dla każdej nieruchomości miejsca do gromadzenia odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 3) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 5) w zakresie ochrony powietrza obowiązuje:
- a) nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza,
  - b) dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100 kW;
- 6) w zakresie ochrony krajobrazu obowiązuje zachowanie i ochrona istniejących zadrzewień;
- 7) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi obowiązuje:
- a) zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,
  - b) na terenach MN i RM dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

§ 7. Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) na terenach położonych w granicach Parku Krajobrazowego Pojezierze Łęczyńskie, przedstawionych na załącznikach Nr: 1, 2, 3 i 4 do uchwały, obowiązują warunki i zasady określone w przepisach odrębnych dotyczących celu i przedmiotu ochrony oraz utworzenia parku, w tym planu ochrony parku, o ile został ustanowiony.

§ 8. Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów górniczych ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) obszar planu położony jest w granicach złóż węgla kamiennego Orzechów (WK 406) – tereny przedstawione na załącznikach Nr: 1, 2, 3 i 4.

§ 9. Określa się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach planu zlokalizowane są stanowiska archeologiczne o nr 74-86/169-1 (pradziejowy ślad osadnictwa) przedstawione na załączniku Nr 3;
- 2) podczas realizacji robót ziemnych związanych z inwestycjami budowlanymi w obrębie nieruchomych zabytków archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków może być konieczne prowadzenie

badań archeologicznych. Inwestor zobowiązany jest do wystąpienia o ustalenie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych do Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

- 3) w przypadku ujawnienia podczas nienadzorowanych prac ziemnych i budowlanych przedmiotów, które posiadają cechy zabytku archeologicznego (np. fragmenty naczyń glinianych, szklanych, kafli, fragmenty konstrukcji murowanych, wyroby metalowe, znaleziska monetarne, materiały kostne, będące pozostałością pochówków, itp.) osoby prowadzące roboty, obowiązane są wstrzymać wszelkie prace mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte zabytki, a także zabezpieczyć je oraz miejsce ich odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora zabytków lub Wójta Gminy.

**§ 10.** Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach terenów objętych planem pod warunkiem ich zgodności z przeznaczeniem terenów.

**§ 11. 1.** W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości dokonywanych na wniosek określono w ustaleniach szczegółowych dla terenów planistycznych;
- 3) jeśli ustalenia szczegółowe dla terenu planistycznego nie zawierają zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dokonywanych na wniosek oznacza to, że obowiązuje zakaz dokonywania podziałów działek poza warunkami określonymi w ust. 2, 3 i 4.

2. Ustala się możliwość łączenia i podziałów istniejących działek w obrębie terenów planistycznych, objętych zmianą planu na działki budowlane, pod warunkiem wydzielienia niezbędnych dróg i dojazdów niepublicznych (dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem KDW) do nowo wydzielonych działek budowlanych, o parametrach dostosowanych do potrzeb obsługi terenu planistycznego, spełniających warunki przepisów odrębnych, przy czym ustala się, że minimalna szerokość drogi wewnętrznej lub ciągu pieszojezdnego w liniach rozgraniczających wynosi 5,0 m.

3. Dopuszcza się możliwość wydzielania terenów dla wewnętrznego układu komunikacyjnego przy uwzględnieniu następujących zasad:

- 1) nowy układ granic zapewni bezpośredni dostęp działek budowlanych do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, o której mowa w ust. 2;
- 2) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu do działek budowlanych poprzez drogi wewnętrzne, stanowiące współwłasność wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z nich jest konieczne.

4. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziałów nieruchomości określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów planistycznych nie obowiązują dla działek gruntu:

- 1) wydzielonych pod nowe drogi publiczne oraz wewnętrzne, pod poszerzenie dróg istniejących oraz pod urządzenia i budowle infrastruktury technicznej;
- 2) powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

**§ 12.** Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100,0 m od linii brzegu jeziora Piaseczno;
- 2) zakaz lokalizacji usług uciążliwych, uciążliwej produkcji, usług handlu o powierzchni sprzedaży 1000 m<sup>2</sup> i większej;
- 3) wskazuje się granice strefy ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV, wynoszące 15 m (po 7,5 m od osi linii), w granicach której:
  - a) zakazuje się realizacji budynków, nasadzeń drzew wysokopięnnych o wysokości powyżej 3,0 m, składowania materiałów łatwopalnych,

- b) dopuszcza się zalesienia, zadrzewienia, zakrzewienia, uprawy ogrodnicze, uprawy polowe, z zastrzeżeniem lit. a) i pod warunkiem zachowania wymaganych przepisami odrębnymi odległości gałęzi i drzew od urządzeń linii elektroenergetycznych,
  - c) dopuszcza się weryfikację zasięgu strefy, o której mowa w pkt 3 w trybie i na zasadach określonych w przepisach odrębnych i w uzgodnieniu zmian z zarządcą sieci,
  - d) zbliżenie obiektu budowlanego na odległość mniejszą niż określone w pkt 3 wymaga uzyskania indywidualnej zgody i spełnienia warunków określonych przez zarządcę sieci.
- 4) w odniesieniu do linii elektroenergetycznych niskiego napięcia wymaga się zachowania odległości zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów planu ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego układu drogowo–ulicznego z możliwością przebudowy i rozbudowy;
- 2) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunkach planu, które powstaną w efekcie podziału działek zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) obsługę komunikacyjną terenów:
  - a) poprzez istniejący układ drogowo–uliczny w granicach wyznaczonych terenów dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych określonych na rysunkach planu, jako ustalenia planu oraz jako oznaczenia informacyjne,
  - b) poprzez zjazdy indywidualne i publiczne z wyznaczonych w planie dróg publicznych i wewnętrznych, przyległych do terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów za pomocą istniejących dróg wewnętrznych, niewyznaczonych na rysunku planu,
  - d) za pomocą projektowanych dróg wewnętrznych, niewyznaczonych na rysunku planu, przy zachowaniu minimalnej szerokości drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej.

**§ 14. 1.** Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dotyczącą budynków nowych lub ich części:

- 1) dla zabudowy zagrodowej – 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
- 3) dla zabudowy letniskowej:
  - a) 2 miejsca parkingowe na 1 budynek letniskowy realizowane w granicach działki,
  - b) 1 miejsce parkingowe na 1 budynek letniskowy realizowane w formie parkingu wspólnego;
- 4) dla usług agroturystycznych i turystycznych – 1 miejsce parkingowe na 1 pokój gościnny;
- 5) dla usług gastronomicznych – 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych;
- 6) dla usług handlu – 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
- 7) dla usług niewymienionych w pkt 4, 5 i 6 – 1 miejsce parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej;
- 8) dla zabudowy związanej z przetwórstwem rolno-spożywczym – 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni produkcyjnej;

2. Warunek zachowania minimalnej liczby miejsc do parkowania, o której mowa w ust. 1 pkt 1 i 2 uważa się za spełniony w przypadku realizacji na działce budowlanej garażu wolnostojącego lub wbudowanego w bryłę budynku, w przeliczeniu odpowiednio: garaż jednostanowiskowy odpowiada 1 miejscu do parkowania, garaż dwustanowiskowy odpowiada 2 miejscom do parkowania.

3. Wymaganą liczbę miejsc do parkowania należy określać:

- 1) proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrągać w górę do kolejnej liczby całkowitej;
- 2) poprzez sumowanie liczby miejsc do parkowania wymaganych dla poszczególnych funkcji i rodzaju zabudowy.

4. Miejsca do parkowania należy realizować wraz z budową, przebudową, rozbudową lub nadbudową albo zmianą funkcji obiektów budowlanych, na terenie działki budowlanej (teren inwestycji) w liczbie wynikającej ze wskaźników określonych w ust. 1.

5. Nie ustala się liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych dotyczącej budynków istniejących.

6. Na parkingach dla samochodów osobowych:

- 1) liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów,
- 2) dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 5, 6 i 7 minimum 10% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym, z zastrzeżeniem: dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych.

**§ 15. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w oparciu o istniejące systemy infrastruktury technicznej, ich przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej – nieoznaczonych na rysunku planu, takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, urządzenia telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, z zachowaniem przepisów odrębnych i warunków planu w sposób niewykluczający realizacji zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) dopuszcza się trasowanie liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz lokalizację związanych z nimi urządzeń w pasie między linią rozgraniczającą drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy, przy zachowaniu odległości wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w pasach dróg wewnętrznych oznaczonych i nieoznaczonych na rysunkach planu;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie z istniejących i projektowanych wodociągów, o parametrach wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej i zaopatrzenia przyległej zabudowy lub zagospodarowania terenu,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z wykorzystaniem istniejących odwiertów studziennych lub budowę indywidualnych ujęć wody;
- 6) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych oraz wód opadowych:
  - a) odprowadzenie ścieków systemami kanalizacji zbiorczej do istniejących i projektowanych na terenie gminy oczyszczalni ścieków,
  - b) do czasu objęcia poszczególnych terenów zbiorczą siecią kanalizacyjną dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych, zgodnych z przepisami odrębnymi:
    - realizację bezodpływowego zbiornika na nieczystości, z warunkiem jego lokalizacji w sposób umożliwiający docelowo przyłączenie do sieci kanalizacyjnej,
    - realizację indywidualnej oczyszczalni ścieków, z wykluczeniem terenów narażonych na zalewanie wodami opadowymi i innych terenów o niekorzystnych dla budowy oczyszczalni (ze względów technologicznych i na ochronę środowiska) warunkach hydrogeologicznych,
  - c) jakość odprowadzonych ścieków powinna spełniać warunki przepisów odrębnych w sprawie wprowadzenia ścieków do wód i do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego,

- d) zakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do wód otwartych i do ziemi bez uprzedniego podczyszczenia;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) z indywidualnych źródeł zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 5,
  - b) z wykorzystaniem gazu (beprzewodowego lub przewodowego) do celów komunalno-bytowych oraz centralnego ogrzewania;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) postępowanie z odpadami komunalnymi (w tym gromadzenie odpadów komunalnych) - zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
  - b) gospodarka odpadami innymi niż komunalne winna być zorganizowana w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie odbiorców w energię elektryczną z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia, średniego napięcia oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,
  - b) dopuszcza się możliwość podziału nieruchomości i wyznaczenia nowych terenów pod realizację infrastruktury elektroenergetycznej, w tym stacji transformatorowych (wraz z liniami SN, nn), których nie uwzględniono na rysunkach planu, jeżeli uzasadnione jest to wzrostem zapotrzebowania mocy, typem i mocą stacji - zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci i przepisami szczególnymi,
  - c) dopuszcza się realizację i przebudowę linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym lub doziemnym – kablowym,
  - d) w przypadku likwidacji, przebudowy lub skablowania linii SN, strefa linii może być zagospodarowana zgodnie z warunkami ustalonymi dla terenu planistycznego, położonego w jej dotychczasowym zasięgu,
  - e) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
  - f) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy działki sąsiedniej przy ścianach stacji bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych,
  - g) budowa wewnętrznych stacji transformatorowych, winna być realizowana na gruncie o uregulowanym stosunku prawnym, zgodnie z przepisami odrębnymi i z dostępem do drogi publicznej;
- 10) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:
- a) ustala się obsługę z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych,
  - b) dla istniejącej sieci dopuszcza się prowadzenie prac modernizacyjnych,
  - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych w formie naziemnych obiektów kubaturowych.

**§ 16.** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) zachowanie tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu do czasu realizacji docelowego zagospodarowania określonego ustaleniami planu,
- 2) zakaz zmiany funkcji i sposobu użytkowania tymczasowego zagospodarowania i użytkowania jeśli zmiany te nie są zgodne z przeznaczeniem i ustaleniami planu,
- 3) dopuszcza się możliwość przeprowadzenia remontu zabudowy w ramach tymczasowego zagospodarowania.

**§ 17.** Ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w następujących wysokościach:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolem:
  - a) ML – tereny zabudowy lotniskowej

- b) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- c) U – tereny zabudowy usługowej;
- 2) 20% dla terenów oznaczonych symbolem:
  - a) RM/ML – tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy letniskowej,
  - b) RM/MN – tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) 10% dla terenów oznaczonych symbolem:
  - a) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
- 4) 1% dla pozostałych terenów niewymienionych w pkt 1, 2 i 3.

### **Rozdział 3.** **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 18.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **6.RM/ML, 7.RM/ML, 8.RM/ML – tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy letniskowej** (załącznik Nr 3) obowiązują:

- 1) w zakresie przeznaczenia:
  - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa, zabudowa rekreacji indywidualnej (letniskowa),
  - b) przeznaczenie dopuszczalne – usługi agroturystyczne, usługi nieuciążliwe, infrastruktura techniczna;
- 2) w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej w zabudowie zagrodowej – max 40%,
    - wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej w zabudowie letniskowej – max 20%,
    - wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej w zabudowie zagrodowej – min. 0,1, max 0,6,
    - wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej w zabudowie letniskowej – min. 0,05, max 0,2,
    - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej w zabudowie zagrodowej – min. 30%,
    - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej w zabudowie letniskowej – min. 50%,
  - b) parametry kształtowania zabudowy:
    - maksymalna wysokość budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej – 9,0 m,
    - maksymalna wysokość pozostałej zabudowy w siedlisku rolnym (budynków gospodarczych, inwentarskich, garaży, itp.) – 12,0 m, przy czym dopuszcza się budynki lub budowle wyższe, w szczególności magazynowe, przetwórstwa rolno-spożywczego, w przypadku, gdy wynika to z warunków technologicznych i konstrukcyjnych,
    - maksymalna wysokość budynków rekreacji indywidualnej w zabudowie letniskowej – 7,0 m,
    - maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garaży w zabudowie letniskowej – 4,0 m,
    - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków w zabudowie zagrodowej – 2,
    - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków rekreacji indywidualnej w zabudowie letniskowej – 2, przy czym druga kondygnacja realizowana jako poddasze użytkowe,
    - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych, garaży w zabudowie letniskowej – 1,
    - dachy budynków mieszkalnych, letniskowych – strome, dwuspadowe lub wielospadowe,
    - dachy budynków gospodarczych, inwentarskich, garaży, itp. – płaskie lub strome;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy:



- a) dla terenu 6.RM/ML:
  - 4,0 od granicy terenu drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem 21.KDW,
  - 6,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi powiatowej nr 1714L,
- b) dla terenu 7.RM/ML:
  - 4,0 od granicy terenu drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem 21.KDW,
  - 6,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi powiatowej nr 1714L, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) dla terenu 8.RM/ML:
  - 4,0 od granicy terenu drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem 22.KDW,
  - linia zabudowy adaptowana w nawiązaniu do istniejącej zabudowy, 4,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi powiatowej nr 1714L, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 4,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu, oznaczonej na załączniku graficznym jako KDW;
- 4) obsługa komunikacyjna:
  - a) terenów 6.RM/ML, 7.RM/ML poprzez zjazdy z terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 21.KDW,
  - b) terenu 8.RM/ML poprzez zjazdy z:
    - drogi powiatowej nr 1714L,
    - terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 22.KDW,
    - z drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu, oznaczonej na załączniku graficznym jako KDW;
- 5) dopuszcza się podział nieruchomości dla terenu oznaczonego symbolem 8.RM/ML i określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 700 m<sup>2</sup>;
- 6) w związku z położeniem terenów w granicach:
  - a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chełm-Zamość),
  - b) złoża węgla kamiennego Orzechów (WK 406),
  - c) Parku Krajobrazowego Pojezierze Łęczyńskie, obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu określone w § 6 pkt 1, § 7 pkt 1, .

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **4.RM/MN, 5.RM/MN, 6.RM/MN – tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** (załącznik Nr 3) obowiązują:

- 1) w zakresie przeznaczenia:
  - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne – usługi agroturystyczne, usługi nieuciążliwe, infrastruktura techniczna;
- 2) w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej w zabudowie zagrodowej – max 40%,
    - wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – max 30%,
    - wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej w zabudowie zagrodowej – min. 0,1, max 0,6,
    - wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 0,1, max 0,5,

- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej w zabudowie zagrodowej – min. 50%,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 60%,

b) parametry kształtowania zabudowy:

- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej – 9,0 m,
- maksymalna wysokość pozostałej zabudowy w siedlisku rolnym (budynków gospodarczych, inwentarskich, garaży, itp.) – 12,0 m, przy czym dopuszcza się budynki lub budowle wyższe, w szczególności magazynowe, przetwórstwa rolno-spożywczego, w przypadku, gdy wynika to z warunków technologicznych i konstrukcyjnych,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 5,0 m,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej – 2, przy czym druga kondygnacja realizowana jako poddasze użytkowe,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych, inwentarskich, garaży, itp. – 1,
- dachy budynków mieszkalnych – strome, dwuspadowe lub wielospadowe,
- dachy budynków gospodarczych, inwentarskich, garaży, itp. – płaskie lub strome;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy:

a) dla terenu 4.RM/MN – 8,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi powiatowej nr 1714L,

b) dla terenu 5.RM/MN:

- 6,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi powiatowej nr 1714L, zgodnie z rysunkiem planu,
- 4,0 m od granicy terenu drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem 20.KDW, zgodnie z rysunkiem planu,

c) dla terenu 6.RM/MN:

- 4,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej i terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 20.KDW,
- 6,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi powiatowej nr 1714L;

4) obsługa komunikacyjna:

- a) terenu 4.RM/MN poprzez zjazd lub zjazdy z drogi powiatowej nr 1714L,
- b) terenów 5.RM/MN, 6.RM/MN poprzez zjazd lub zjazdy z drogi powiatowej nr 1714L oraz z terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 20.KDW;

5) dopuszcza się podział nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami 4.RM/MN i 5.RM/MN i określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 2 500 m<sup>2</sup>;

6) w związku z położeniem terenów w granicach:

- a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chełm-Zamość),
- b) złoża węgla kamiennego Orzechów (WK 406),
- c) Parku Krajobrazowego Pojezierze Łęczyńskie, obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu określone w § 6 pkt 1, § 7 pkt 1, .

**§ 20.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **8.ML** – **tereny zabudowy letniskowej** (załącznik Nr 2) obowiązują:

- 1) w zakresie przeznaczenia – zabudowa rekreacji indywidualnej (letniskowa);

2) w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – max 20%,
- wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – min. 0,05, max 0,3,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – min. 50%,

b) parametry kształtowania zabudowy:

- maksymalna wysokość budynków rekreacji indywidualnej – 7,0 m,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków rekreacji indywidualnej – 2, przy czym druga kondygnacja realizowana jako poddasze użytkowe,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garaży – 5,0 m,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych, garaży – 1,
- dachy budynków – strome, dwuspadowe lub wielospadowe,

c) dopuszcza się zbliżenie budynków gospodarczych, garaży do granicy działki lub sytuowanie bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem przepisów odrębnych;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy – 4,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej i terenu drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu i oznaczonej jako KDW;

4) obsługa komunikacyjna poprzez zjazd z drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu, oznaczonej na załączniku graficznym jako KDW;

5) w związku z położeniem terenów w granicach:

- a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chełm-Zamość),
- b) złoża węgla kamiennego Orzechów (WK 406),
- c) Parku Krajobrazowego Pojezierze Łęczyńskie, obowiązują ustalenia ogólne planu określone w § 6 pkt 1, § 7 pkt 1, § 8.

**§ 21.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **26.ML, 27.ML, 28.ML, 29.ML – tereny zabudowy lotniskowej** (załącznik Nr 3) obowiązują:

1) w zakresie przeznaczenia – zabudowa rekreacji indywidualnej (letniskowa);

2) w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – max 20%,
- wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – min. 0,1, max 0,3,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – min. 60%,

b) parametry kształtowania zabudowy:

- maksymalna wysokość budynków rekreacji indywidualnej – 7,0 m,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków rekreacji indywidualnej – 2, przy czym druga kondygnacja realizowana jako poddasze użytkowe,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garaży – 5,0 m,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych, garaży – 1,
- dachy budynków – strome, dwuspadowe lub wielospadowe,

c) dopuszcza się zbliżenie budynków gospodarczych, garaży do granicy działki lub sytuowanie bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem przepisów odrębnych;

## 3) nieprzekraczalna linia zabudowy:

## a) dla terenu 26.ML:

- 4,0 m od granicy terenu drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem 18.KDW,
- 8,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi powiatowej nr 1714L,

## b) dla terenu 27.ML:

- 4,0 m od granicy terenu drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu, oznaczonej na załączniku graficznym jako KDW,
- 4,0 m od granicy terenu drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem 22.KDW, zgodnie z rysunkiem planu,

## c) dla terenu 28.ML – 4,0 m od granicy terenu drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem 22.KDW, zgodnie z rysunkiem planu,

## d) dla terenu 29.ML:

- 4,0 m od granic terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 21.KDW oraz 22.KDW,
- 4,0 m od granicy terenu drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu, oznaczonej na załączniku graficznym jako KDW;

## 4) obsługa komunikacyjna:

## a) terenu 26.ML poprzez zjazdy z terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 18.KDW,

## b) terenu 27.ML poprzez zjazdy z terenu drogi wewnętrznej:

- oznaczonej symbolem 22.KDW,
- położonej poza granicami planu, oznaczonej na załączniku graficznym jako KDW,

## c) terenu 28.ML poprzez zjazdy z terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 22.KDW,

## d) terenu 29.ML poprzez zjazdy z terenu dróg wewnętrznych:

- oznaczonych symbolami 21.KDW, 22.KDW, 23.KDW,
- położonej poza granicami planu, oznaczonej na załączniku graficznym jako KDW;

5) dopuszcza się podział nieruchomości dla terenu oznaczonego symbolem 29.ML i określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 500 m<sup>2</sup>;

## 6) w związku z położeniem terenów w granicach:

## a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chełm-Zamość),

## b) złoża węgla kamiennego Orzechów (WK 406),

## c) Parku Krajobrazowego Pojezierze Łęczyńskie, obowiązują ustalenia ogólne planu określone w § 6 pkt 1, § 7 pkt 1, § 8.

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **30.ML – tereny zabudowy letniskowej** (załącznik Nr 4) obowiązują:

## 1) w zakresie przeznaczenia:

## a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa rekreacji indywidualnej (letniskowa);

## 2) w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

## a) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – max 30%,
- wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – min. 0,1, max 0,3,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – min. 60%,

## b) parametry kształtowania zabudowy:

- maksymalna wysokość budynków rekreacji indywidualnej – 7,0 m,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków rekreacji indywidualnej – 2, przy czym druga kondygnacja realizowana jako poddasze użytkowe,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garaży – 4,0 m,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych, garaży – 1,
- dachy budynków – strome, dwuspadowe lub wielospadowe,

## c) dopuszcza się zbliżenie budynków gospodarczych, garaży do granicy działki lub sytuowanie bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem przepisów odrębnych;

## 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – 4,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu i oznaczonej jako KDW;

## 4) obsługa komunikacyjna poprzez zjazd z drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu, oznaczonej na załączniku graficznym jako KDW;

## 5) w związku z położeniem terenów w granicach:

- a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chełm-Zamość),
- b) złoża węgla kamiennego Orzechów (WK 406),
- c) Parku Krajobrazowego Pojezierze Łęczyńskie, obowiązują ustalenia ogólne planu określone w § 6 pkt 1, § 7 pkt 1, § 8.

**§ 23.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.U, 2.U – tereny zabudowy usługowej** (załącznik Nr 3) obowiązują:

## 1) w zakresie przeznaczenia:

- a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, usługi nieuciążliwe,
- b) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna, funkcja mieszkaniowa związana z obiektami usługowymi;

## 2) w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

## a) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – max 60%,
- wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – min. 0,1, max 1,2,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – min. 30%,

## b) parametry kształtowania zabudowy:

- maksymalna wysokość budynków – 9,0 m,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 2, przy czym druga kondygnacja realizowana jako poddasze użytkowe,
- dachy budynków – strome, dwuspadowe lub wielospadowe,

## c) adaptuje się istniejące zagospodarowanie terenu jako tymczasowe zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

## 3) nieprzekraczalna linia zabudowy:

## a) dla terenu 1.U:

- 4,0 m od granicy terenu drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem 22.KDW,
- 4,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi powiatowej nr 1714L,

b) dla terenu 2.U – 4,0 m od granicy terenu drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem 22.KDW, zgodnie z rysunkiem planu;

4) obsługa komunikacyjna:

a) terenu 1.U poprzez zjazd lub zjazdy z drogi powiatowej nr 1714L lub z terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 22.KDW

b) terenu 2.U poprzez zjazd z terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 22.KDW;

5) w związku z położeniem terenów w granicach:

a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chełm-Zamość),

b) złoża węgla kamiennego Orzechów (WK 406),

c) Parku Krajobrazowego Pojezierze Łęczyńskie, obowiązują ustalenia ogólne planu określone w § 6 pkt 1, § 7 pkt 1, § 8.

**§ 24.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8.KDW – tereny dróg wewnętrznych** (załącznik Nr 1) obowiązują:

1) w zakresie przeznaczenia:

a) przeznaczenie podstawowe – infrastruktura drogowa,

b) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna;

2) w zakresie warunków zagospodarowania terenu, parametrów funkcjonalno-technicznych, obsługi komunikacyjnej terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu i granicami ewidencyjnymi działki drogowej,

b) dopuszcza się możliwość realizacji obiektów służących obsłudze ruchu pieszo-rowerowego i toalet publicznych,

c) dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających pasa drogowego,

d) dopuszcza się, aby teren nie miał wyodrębnionych jezdni i chodników.

**§ 25.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **18.KDW, 20.KDW, 21.KDW, 22.KDW, 23.KDW – tereny dróg wewnętrznych** (załącznik Nr 3) obowiązują:

1) w zakresie przeznaczenia:

a) przeznaczenie podstawowe – infrastruktura drogowa,

b) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna;

2) w zakresie warunków zagospodarowania terenu, parametrów funkcjonalno-technicznych, obsługi komunikacyjnej terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- dla terenów 18.KDW, 21.KDW, 22.KDW, 23.KDW – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla terenu 20.KDW – zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających pasa drogowego,

c) dopuszcza się, aby tereny nie miały wyodrębnionych jezdni i chodników.

**§ 26.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **4.R, 5.R – tereny rolnicze** (załącznik Nr 3) obowiązują:

1) w zakresie przeznaczenia:

a) przeznaczenie podstawowe – uprawy rolne, użytki zielone,

b) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna;

- 2) w zakresie warunków zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zachowanie istniejących oraz wprowadzanie nowych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych.

**§ 27.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **5.ZL, 6.ZL, 7.ZL, 8.ZL – tereny lasów** (załącznik Nr 3) obowiązują:

- 1) w zakresie przeznaczenia – tereny lasów;
- 2) w zakresie warunków zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) tymczasowe zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
  - b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

**§ 28.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.ZU – teren obsługi gospodarki leśnej** (załącznik Nr 1) obowiązują:

- 1) w zakresie przeznaczenia:
  - a) przeznaczenie podstawowe – teren obsługi gospodarki leśnej, lasy,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna;
- 2) w zakresie warunków zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów dla potrzeb gospodarki leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się wyznaczanie i utwardzanie dróg wewnętrznych służących obsłudze gospodarki leśnej,
  - c) wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - wskaźnik powierzchni zabudowy działki – max 5%,
    - wskaźnik intensywności zabudowy działki – min. 0,01, max 0,05,
    - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki – min. 90%,
  - d) parametry kształtowania zabudowy:
    - maksymalna wysokość budynków – 5,0 m,
    - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 1,
    - dachy budynków – strome, dwuspadowe, wielospadowe;
- 3) obsługa komunikacyjna poprzez drogę wewnętrzną położoną poza granicami planu, oznaczona na załączniku graficznym jako KDW;
- 4) w związku z położeniem terenów w granicach:
  - a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chełm-Zamość),
  - b) złoża węgla kamiennego Orzechów (WK 406),
  - c) Parku Krajobrazowego Pojezierze Łęczyńskie, obowiązują ustalenia ogólne planu określone w § 6 pkt 1, § 7 pkt 1, § 8.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 29.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ludwin.

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

Przewodniczący Rady

**Wojciech Szymański**









MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU GMINY LUDWIN W REJONIE JEZIORA PIASECZNO - ETAP II

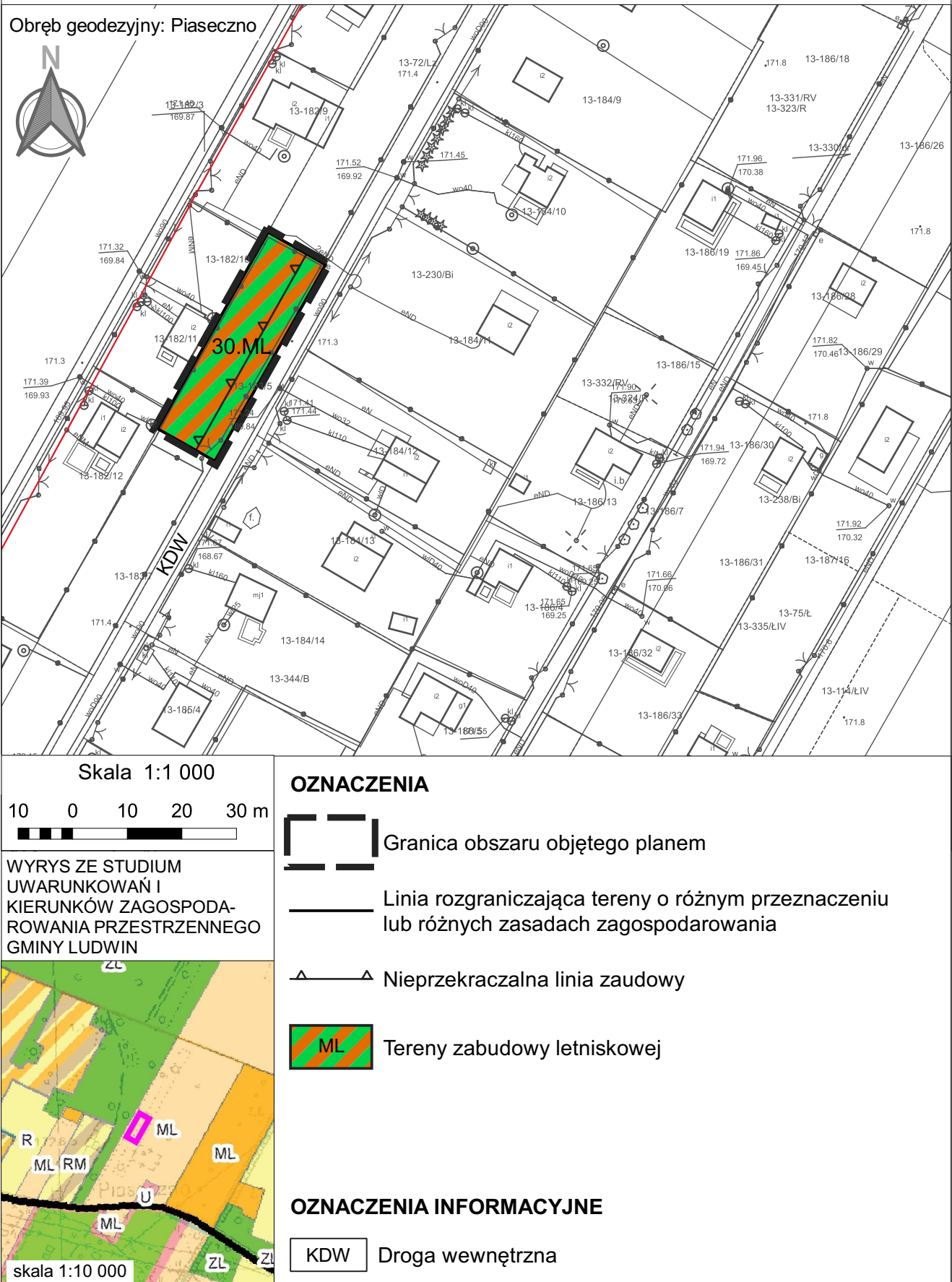
Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLIV/311/2023 Rady Gminy Ludwin z dnia 8 września 2023 r.





# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU GMINY LUDWIN W REJONIE JEZIORA PIASECZNO - ETAP II

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XLIV/311/2023 Rady Gminy Ludwin z dnia 8 września 2023 r.



*Załącznik Nr 5  
do Uchwały Nr XLIV/311/2023  
Rady Gminy Ludwin  
z dnia 8 września 2023 r.*

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG  
WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU ZMIANY  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JEZIORA PIA-  
SECZNO – ETAP II**

Zgodnie z przepisami art. 20 ust. 1, w związku z art. 17 pkt. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 977) Rada Gminy Ludwin stwierdza, co następuje:

- 1) Udział społeczeństwa i proces zgłaszania uwag do projektu przedmiotowego planu miejscowego
  - a) Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jeziora Piaseczno – etap II wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został udostępniony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy w pok. Nr 11 oraz na stronie BIP Urzędu Gminy w zakładce Urzędowe tablice ogłoszeń w okresie od 04.05.2023 r. do 25.05.2023 r. Informację o terminach: wyłożenia projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, publicznej dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego i możliwości zgłaszania uwag Wójt Gminy Ludwin ogłosił poprzez ogłoszenia prasowe, obwieszczenia na stronie internetowej i stronie BIP Urzędu Gminy oraz obwieszczenia zamieszczone na tablicy ogłoszeń urzędowych Urzędu Gminy Ludwin. Termin publicznej dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu wyznaczono na dzień 10.05.2023 r. o godz. 11<sup>00</sup>.
  - b) W toku wyłożenia przedmiotowego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu nie wniesiono żadnych uwag.
  - c) Na publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami nie zgłoszono uwag.
  - d) W wymaganym terminie po wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko tj. do dnia 09.06.2023 r. nie wniesiono żadnych uwag.
- 2) Na podstawie stanu wynikającego z przebiegu postępowania w sprawie sporządzenia przedmiotowego projektu planu ustalonego w pkt 1) nie zachodzi potrzeba podejmowania czynności dla rozpatrzenia uwag.

*Załącznik Nr 6  
do Uchwały Nr XLIV/311/2023  
Rady Gminy Ludwin  
z dnia 8 września 2023 r.*

### **Rozstrzygnięcie Rady Gminy Ludwin**

**o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jeziora Piaseczno – etap II 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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 977) Rada Gminy Ludwin rozstrzyga, co następuje:

- 1) ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów objętych opracowaniem, nie powodują konieczności realizacji infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych, stanowiących zadania własne gminy;
- 2) Gmina nie poniesie kosztów związanych z koniecznością realizacji infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, w związku z uchwaleniem zmiany planu.

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr XLIV/311/2023

Rady Gminy Ludwin

z dnia 8 września 2023 r.

Zalacznik7.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**