Uchwała Nr XV/63/07
Rady Gminy Izbica
z dnia 12 listopada 2007r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowościach Orłów Murowany Kolonia i Orłów Drewniany

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.)

- Rada Gminy stanowi, co następuje:

Dział I
Ustalenia ogólne
Rozdział 1
Zasady ogólne

§1

1. Po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Izbica" uchwalonym uchwałą Nr III/21/2002 Rady Gminy Izbica z dnia 30 grudnia 2002 r. z późn. zm. uchwala się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowościach Orłów Murowany Kolonia i Orłów Drewniany w skali 1:1000,** zwany dalej „planem".
2. Plan obejmuje:
1) teren w granicach działek nr 39/9 i 39/10 położonych w miejscowości Orłów Murowany Kolonia;
2) teren w granicach działki nr 587 położonej w miejscowości Orłów Drewniany.
3. Plan stanowią:
1) ustalenia planu – będące treścią niniejszej uchwały;
2) rysunek planu w skali 1:1000 – stanowiący załączniki graficzne Nr 1 i Nr 2 do niniejszej uchwały.
4. Ustalenia planu wyrażone są w formie:
1) ustaleń ogólnych - dotyczących całego obszaru objętego planem, zawartych w Dziale I niniejszej uchwały;
2) ustaleń szczegółowych - dotyczących poszczególnych terenów, zawartych w Dziale II niniejszej uchwały.
5. Rysunek planu określa przestrzenny zasięg obszarów funkcjonalnych wyodrębnionych liniami podziału uwidocznionymi graficznie oraz przestrzenny zasięg ograniczeń i uwarunkowań dla działalności inwestycyjnej, wynikającej z ustaleń planu.
6. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują ustalenia ogólne, ustalenia szczegółowe i rysunek planu.

§ 2

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące treść niniejszej uchwały;
2) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, przedstawiony na mapie zasadniczej w skali 1:1 000, stanowiącej załączniki Nr 1 i Nr 2 do niniejszej uchwały;

3) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy prawne, aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały;
4) terenie – należy przez to rozumieć wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
5) działce budowlanej – należy przez to rozumieć teren określony granicami wynikającymi z podziałów własnościowych, przeznaczony zgodnie z planem na cele budowlane;
6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony ustaleniami planu;
8) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wzdłuż której należy sytuować budynki oraz budowle naziemne nie będące liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
9) zabudowie jednorodzinnej – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi;
10) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć wszelkie budynki i budowle, które w całości lub części służą do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, z wykluczeniem przedsięwzięć określonych w przepisach szczególnych, mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi;
12) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleń wysoką i niską o charakterze ozdobnym, pokrywającą ukształtowane powierzchnie;
13) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię działki, pokrytą roślinnością naturalną lub urządzoną.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

§3

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
1) ustalenie warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenów dla poszczególnych funkcji;
2) uzyskanie ładu przestrzennego i podniesienie estetyki krajobrazu przy uwzględnieniu zasad ochrony wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego;
3) umożliwienie działalności inwestycyjnej różnorodnym podmiotom, przy minimalizacji konfliktów pomiędzy użytkownikami przestrzeni.

2. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:
1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) linie zabudowy obowiązujące;
3) granice stref ochrony lub uciążliwości wolne od zabudowy.

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

Rozdział 2
Oznaczenia planu

§ 4

1. Poszczególnym terenom wyznaczonym w planie liniami rozgraniczającymi przypisuje się określone przeznaczenie podstawowe, oznaczone graficznie na rysunku planu oznaczeniami literowymi określającymi sposób użytkowania terenu:

UT – teren usług turystyki,
ZP – teren zieleni urządzonej,
KDW – teren dróg wewnętrznych,
KD-P – teren dróg publicznych

2. Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem powyższych symboli literowych zawarte są w Dziale II niniejszej uchwały. Przyjęte oznaczenia są adekwatne z treścią rysunków planu.

Rozdział 3
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5

1. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) ustala się, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3 , jedynie inwestowanie zgodne z ustalonym w niniejszej chwale przeznaczeniem podstawowym (funkcją) terenów, oznaczonych na rysunku planu odrębnymi symbolami literowymi i wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
2) w poszczególnych terenach możliwa jest lokalizacja obiektów z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego pod warunkiem, że tereny o przeznaczeniu dopuszczalnym nie przekroczą 30% przeznaczenia podstawowego;
3) w poszczególnych terenach dopuszcza się lokalizację, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem oraz zgodnie z przepisami szczególnymi, nie przedstawionych na rysunku planu obiektów i sieci infrastruktury elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i telekomunikacyjnej służących obsłudze obszaru planu;
4) wprowadza się zakaz realizacji wszelkich obiektów w strefach ochronnych i strefach uciążliwości;
6) przy projektowaniu obiektów budowlanych i zagospodarowaniu terenów inwestycji ustala się obowiązek kształtowania architektury w harmonii z tradycyjnym krajobrazem kulturowym gminy, przy uwzględnieniu zasad ochrony środowiska przyrodniczego i wartości kulturowych;
7) wprowadza się zakaz grodzenia nieruchomości ogrodzeniami z elementów betonowych; dopuszcza się ogrodzenia drewniane, murowane lub z siatki;

2. Ustala się następujące zasady sytuowania budynków i ogrodzeń:
1) dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy, przy zachowaniu przepisów techniczno-budowlanych.
2) wprowadza się zakaz sytuowania ogrodzeń w granicach pasów drogowych, z wyjątkiem historycznych granic zespołu zabytkowego w Orłowie Murowanym;
3) obowiązuje nieprzekraczalna odległość linii zabudowy 12, 0 m od granicy lasu.

Rozdział 4
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6

1. Tereny objęte planem położone we wsiach Orłów Murowany Kolonia I Orłów Drewniany znajdują się w granicach Skierbieszowskiego Parku Krajobrazowego, gdzie mają zastosowanie przepisy zawarte w *Rozporządzeniu Nr 29 Wojewody Lubelskiego z dnia 10 sierpnia 2005 r. w sprawie Skierbieszowskiego Parku Krajobrazowego.*

2. W granicach Parku Krajobrazowego obowiązują zakazy:
1) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62, poz. 627, z późn. zm.);

2) umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, rybackiej i łowieckiej;
3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeśli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
4) pozyskiwania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z bezpieczeństwem przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub budową odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
7) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej;
8) likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno- błotnych;
9) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych;
10) prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metoda bezściółkową;
11) utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych;
12) organizowania rajdów motorowych i samochodowych;
13) używania łodzi motorowych i innego sprzętu motorowego na otwartych zbiornikach wodnych.

3. Obowiązuje ochrona istniejących pomników przyrody, z zakazem zagospodarowania i użytkowania terenów otaczających w sposób degradujący wartości obiektów.

Lp.	Nr ewid.	Rok utworzenia	Przedmiot poddany pod ochronę	Powierzchnia (ha) Obwód (cm)	Lokalizacja	Podstawa prawna
254 Z	GD	1992	grupa drzew: modrzew polski sosna wejmutka lipa srebrzysta lipa drobnolistna	 420 280 380 470	park podworski w Orłowie Murowanym Kolonii	Rozporządzenie nr 21 Wojewody Zamojskiego z dnia 10 lipca 1992r. (Dz.Urz.Woj. Zam. Nr 15 poz.75)

4. Gmina Izbica w całości leży w zasięgu projektowanego obszaru chronionego Głównych Zbiorników Wód Podziemnych w granicach których wprowadza się zakazy:
1) wznoszenia obiektów budowlanych i wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód;
2) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu.

5. Dla zapewnienia bezpieczeństwa w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych napowietrznych wyznacza się obszar ograniczonego użytkowania z zakazem lokalizacji obiektów budowlanych w pasie wzdłuż linii odpowiednio o szerokości: od linii 15 kV – 15,0 m (po 7,5 m od osi linii), od linii nn(0,4 kV) – 6,4 m (po 3,2 m od osi linii) oraz sadzenia drzew w pasie pod liniami SN i nn o szerokości min.9,30 m.

6. Określa się tereny chronione przed hałasem zgodnie z przepisami art. 113 i 114 ustawy *Prawo ochrony środowiska,* oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP/UT**— teren zieleni urządzonej i usług turystyki oraz **UT** - teren usług turystyki, dla których obowiązuje standard akustyczny dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych poza miastem:
1) w porze dziennej poniżej 60dB;
2) w porze nocnej poniżej 50dB.

Rozdział 5
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7

1. W granicach planu występują obiekty i tereny chronione na mocy przepisów szczególnych, oznaczone na rysunku planu.
2. Ochronie podlegają obiekty i tereny wpisane do rejestru zabytków województwa lubelskiego.

Lp.	Obiekt	Data, okres powstania	Numer rejestru zabytków
1.	Orłów Murowany - zespół pałacowo-parkowy: pałac, dwie oficyny, park, aleja dojazdowa do pałacu	1842 r.	ZA /190

3. W odniesieniu do obiektów nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków województwa lubelskiego obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań konserwatorskich we wszystkich działaniach planistycznych, projektowych i realizacyjnych. Zasady kształtowania przestrzennego i prowadzenia wszelkich inwestycji winny być podporządkowane wnioskom i decyzjom konserwatorskim. Dotyczy to również zmiany sposobu zagospodarowania terenu, zmiany użytkowania obiektów oraz wtórnych podziałów historycznych założeń. Wszelka działalność inwestycyjna prowadzona przy tych obiektach i w otoczeniu zabytku wymaga uzyskania pozwolenia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Rozdział 6
Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8

Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie znajdują się tereny przestrzeni publicznej.

Rozdział 7
Zasady ochrony innych terenów i obiektów

§ 9

Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi ani inne obiekty i tereny podlegające ochronie.

Rozdział 8
Szczegółowe zasady i warunki scalania gruntów i podziału nieruchomości

§ 10

Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

.

Rozdzia ł 9
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 11

1. Wprowadza się zakaz budowy nowych obiektów o przeznaczeniu innym, niż przewidziane w planie.

2. Na terenach przeznaczonych w planie pod zabudowę usługową dopuszcza się do czasu realizacji tych funkcji tymczasowe zagospodarowanie nieruchomości z przeznaczeniem pod użytkowanie dotychczasowe, uprawy polowe oraz zieleń niską.

3. Na terenach przewidzianych do nowej funkcji, do czasu jej realizacji, obowiązuje ich udostępnienie dla wykonania dojazdów i uzbrojenia terenu w zakresie wynikającym z ustaleń planu.

Dział II
Ustalenia szczegółowe

Miejscowość Orłów Murowany Kolonia
(załącznik graficzny Nr 1)

§ 12

1. Ustala się teren zieleni urządzonej i usług turystyki oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP/UT** (zespół pałacowo-parkowy wpisany do rejestru zabytków województwa lubelskiego).

2. Na terenie którym mowa w ust. 1 ustala się jako przeznaczenie podstawowe:

1) usługi hotelarskie;
2) usługi gastronomii;
3) urządzenia służące rekreacji;
4) zieleń urządzoną.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) budynki gospodarcze dla przeznaczenia podstawowego;
2) parking dla samochodów osobowych maksymalnie do 30 miejsc postojowych;
3) obiekty małej architektury, altany;
4) liniowe, punktowe i kubaturowe urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

1) bezwzględne podporządkowanie funkcji zabytkowemu charakterowi zespołu pałacowo-parkowego z koniecznością jego rewaloryzacji oraz użytkowania zgodnie z posiadanymi wartościami historycznymi i przestrzenno-kompozycyjnymi;
2) zagospodarowanie istniejących budynków zabytkowych – pałacu i oficyny na cele użytkowe zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi do rewaloryzacji zespołu pałacowo-parkowego;
3) gabaryty i forma nowej zabudowy powinny odpowiadać budynkom historycznym;
4) lokalizacja budynków gospodarczych o funkcji uzupełniającej dla przeznaczenia podstawowego wyłącznie w obrębie dawnej części gospodarczej zespołu, w miejscu dawnych

budynków gospodarczych;

5) dopuszcza się lokalizację kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej wyłącznie w obrębie dawnej części gospodarczego zespołu;
6) wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
7) wprowadza się zakaz grodzenia nieruchomości w obrębie wnętrza historycznego zespołu;
8) w zakresie zieleni urządzonej:
   a) odtworzenie wnętrz o charakterze krajobrazowym romantycznego założenia w stylu angielskim z programem kompozycji widokowej,
   b) wycinka samosiewów i nowe nasadzenia w oparciu o projekt rewaloryzacji opracowany na bazie inwentaryzacji dendrologicznej drzewostanu, projekt gospodarki drzewostanem oraz źródeł ikonograficznych,
   c) zachowanie i pielęgnacja drzewostanu w oparciu o projekt rewaloryzacji.

5. Ustala się następujące zasady dotyczące obsługi terenu, o którym mowa w ust. 1 w zakresie infrastruktury technicznej:
1) zaopatrzenie w wodę z ujęcia lokalnego, docelowo z projektowanego wodociągu gminnego;
2) obowiązek ustanowienia strefy ochrony bezpośredniej od istniejącego ujęcia wody;
3) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej;
4) odprowadzenie ścieków do bezodpływowych zbiorników na ścieki sanitarne z okresowym wywozem do oczyszczalni ścieków lub indywidualnej oczyszczalni ścieków; docelowo do gminnej kanalizacji sanitarnej;
5) obowiązek selektywnego zbierania odpadów komunalnych, wywóz na gminne składowisko odpadów;
6) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody – ze źródeł indywidualnych;
7) odprowadzenie wód opadowych – do gruntu oraz cieków powierzchniowych.

6. Ustala się zasady obsługi terenu, o którym mowa w ust.1 w zakresie komunikacji:
1) zjazd na działkę drogą wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDW, od drogi powiatowej Nr 3146 L;
2) parking z układem komunikacyjnym:
   a) dopuszcza się lokalizację parkingu wyłącznie w obrębie dawnej części gospodarczej,
   b) stanowiska postojowe i dojazdy manewrowe powinny mieć nawierzchni utwardzoną ażurową,
   b) wody opadowe z terenu parkingu wymagają podczyszczenia przed odprowadzeniem do wód powierzchniowych lub gruntu.

Miejscowość Orłów Drewniany
(załącznik graficzny nr 2)

§ 13

1. Ustala się teren usług turystyki z zielenią towarzyszącą oznaczony na rysunku planu symbolem **UT**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 ustala się jako przeznaczenie podstawowe:
1) domki campingowe;
2) pole namiotowe;
3) zieleń urządzoną.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
1) urządzenia sportu i rekreacji;
2) obiekty małej architektury, altany;
3) liniowe, punktowe i kubaturowe urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
1) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni terenu;
2) wysokość zabudowy – maksymalnie dwie kondygnacje naziemne- druga kondygnacja w poddaszu użytkowym;
3) geometria dachów - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 60° z dopuszczeniem lukarn i naczółków;
4) obowiązująca linia zabudowy frontu działki – według rysunku planu.

6. Ustala się następujące zasady dotyczące obsługi terenu, o którym mowa w ust. 1 w zakresie infrastruktury technicznej:
1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego;
2) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej;
3) odprowadzenie ścieków do bezodpływowych zbiorników na ścieki sanitarne z okresowym wywozem do oczyszczalni ścieków; docelowo do gminnej kanalizacji sanitarnej;
4) obowiązek selektywnego zbierania odpadów komunalnych, wywóz na gminne składowisko odpadów;
5) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody – ze źródeł indywidualnych;
6) odprowadzenie wód deszczowych – do gruntu.

7. Ustala się zasady obsługi terenu, o którym mowa w ust.1 w zakresie komunikacji:
- zjazd na działkę z drogi powiatowej Nr 3147 L według warunków zarządcy drogi.

§14

Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenu, o którym mowa w § 13ust.1 w energię elektryczną:
1) utrzymuje się przebieg istniejącej linii elektroenergetycznej SN z możliwością jej modernizacji i konserwacji,
2) obowiązuje zachowanie strefy bezpieczeństwa wolnej od zabudowy wzdłuż linii SN (15kV) o szerokości 15 m (po 7,5 m od osi linii).

Dział III
Przepisy końcowe

§ 15

Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości: 5 % wzrostu wartości (słownie: pięć) - za wyjątkiem nieodpłatnego przekazania nieruchomości na rzecz osób bliskich, gdzie ustala się zerową stawkę procentową.

§ 16

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

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Andrzej Suszek