ZAKŁAD PROJEKTOWO-BUDOWLANY
PRACOWNIA PROJEKTOWO-STUDIALNA
EKO-PLAN
ul. Braci Wieniawskich 5
20-844 Lublin

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PODEDWÓRZE

Zleceniodawca: ***Gmina Podedwórze***

Zespół autorski:

mgr inż. Marek Kozłowski
upr. urb. 953/89
biegły z listy MOSZNiL nr 0617

mgr inż. Anna Chrzanowska
mgr inż. Anita Nankiewicz
mgr inż. Ewa Kasprzak
inż. Maciej Kozłowski
mgr Gustaw Obel
Jolanta Kulik
Barbara Wabik

Kierownik Pracowni:
mgr inż. Marek Kozłowski

Lublin - 2003 r.

Uchwała Nr XI/59/2003
Rady Gminy Podedwórze
z dnia 29 grudnia 2003 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Podedwórze.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), art. 26 i art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 1999 Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) oraz uchwały Nr XXXV/194/2002 Rady Gminy Podedwórze z dnia 09 października 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy, Rada Gminy uchwala co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Podedwórze w granicach administracyjnych gminy.
2. Plan powstały w wyniku przyjęcia niniejszej uchwały stanowią:
   1) ustalenia planu - będące treścią niniejszej uchwały;
   2) rysunek planu gminy w skali 1 : 10.000 - będący załącznikiem nr 1 do uchwały.

§ 2
Ustalenia ogólne

1. Plan zagospodarowania przestrzennego obszaru gminy uwzględnia zasady rozwoju zrównoważonego. W szczególności nie narusza walorów przyrodniczych i krajobrazowych gminy, stanowiących elementy krajowego systemu obszarów chronionych.
2. Dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 1, inwestowanie jedynie zgodne z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem (funkcją) oraz zasadami zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów, oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały, odrębnymi symbolami i ograniczonych za pomocą linii rozgraniczających.
3. W poszczególnych terenach dopuszcza się lokalizację, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem tych terenów, nie przedstawionych na rysunkach planu obiektów i sieci infrastruktury gazowej, kanalizacyjnej, telekomunikacyjnej, energetycznej i wodnej oraz obiektów gospodarki odpadami nie związanych z podłożem, służących bezpośredniej obsłudze tych terenów. Tego typu obiekty i sieci infrastruktury mogą być także lokalizowane wewnątrz linii rozgraniczających drogi publiczne.
4. Tereny, dla których plan miejscowy przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy. Na terenach tych zakazuje się rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.
5. Obszary zainwestowania dla których wydziela się co najmniej trzecią linię zabudowy winny być dzielone na działki budowlane w oparciu o koncepcję podziału terenu uwzględniającą zagospodarowanie działek sąsiednich opracowane przez uprawnionego projektanta urbanistę.

§ 3

Funkcje terenów

Na obszarze gminy Podedwórze wyznacza się tereny o zróżnicowanym przeznaczeniu oraz warunkach zabudowy i zagospodarowania. Na terenach tych dopuszcza się lokalizowanie oznaczonych rodzajów zagospodarowania, według określonych dla nich ustaleń. Tereny te oznaczone są na rysunku stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały symbolami:

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej:

1.1. MNw - mieszkalnictwo wielorodzinne o niskiej intensywności - o ustaleniach:

1) ustala się następujące wymogi wobec zabudowy mieszkaniowej:
   a) wysokość do 4 kondygnacji nadziemnych;
   b) najwyższą kondygnację stanowi poddasze mieszkalne;
   c) dach dwuspadowy o symetrycznych połaciach, z dopuszczeniem lukarn itp.;
   d) pokrycie dachu materiałami posiadającymi atest;
2) ustala się konieczność uwzględnienia w ramach zabudowy, garaży lub miejsc do parkowania w łącznej liczbie co najmniej odpowiadającej liczbie mieszkań;
3) obowiązuje nasadzenie zieleni izolacyjnej od strony dróg wojewódzkich oraz przemysłu, rzemiosła i terenów urządzeń obsługi rolnictwa;
4) dopuszcza się lokalizowanie usług komercyjnych nieuciążliwych.

1.2. MN - mieszkalnictwo niskie - o ustaleniach:

1) dopuszcza się nowe podziały na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1000m^2 w granicach terenu MN;
2) minimalną szerokość nowowydzielanej działki ustala się na 18 metrów, z wyłączeniem podziałów dla terenów istniejącej zabudowy;
3) dopuszcza się realizowanie wolnostojącej parterowej zabudowy gospodarczej;
4) dopuszcza się zabudowanie łącznie do 15% powierzchni działki;
5) wprowadza się obowiązek zapewnienia możliwości zlokalizowania co najmniej 1 garażu lub miejsca do parkowania na każdej działce;
6) ustala się następujące wymogi wobec zabudowy mieszkaniowej:
   a) wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych, z których drugą stanowi poddasze użytkowe,
   b) posadowienie parteru do 1,0 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku,
   c) wysokość kalenicy do 9 metrów,
   d) dach o symetrycznych połaciach, nachylonych pod kątem 30-45°, z dopuszczeniem naczółków, lukarn itp.,
   e) dopuszcza się budowę dachów mansardowych bez ograniczeń dla kąta nachylenia połaci,
   f) dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych w granicy działki lub 1,5 m od niej przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy lub trudnych uwarunkowaniach wynikających z rozwiązań przestrzennych,
7) wyklucza się realizację budynków w odległości mniejszej niż 30 metrów od ściany lasu;
8) dopuszcza się realizację na terenach MN zabudowy pensjonatowej rezydencjonalnej - według warunków ustalonych dla terenów MPr,
9) dopuszcza się lokalizowanie parterowych obiektów usługowych o powierzchni do 50 m^2, a także użytkowanie budynków mieszkalnych i gospodarczych dla funkcji usługowych; wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
10) obowiązuje nasadzenie zieleni izolacyjnej od strony dróg wojewódzkich;
11) dopuszcza się nadto lokalizację:

a) obiektów usług publicznych,
b) obiektów usług komercyjnych,
c) wyodrębnienia terenów zieleni publicznej,
d) urządzeń infrastruktury technicznej,
e) urządzeń komunikacyjnych - parkingi, zatoki, przystanki;

12) obiekty i urządzenia o których mowa w pkt. 11 można lokalizować pod warunkiem:
a) że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,
b) nienaruszania ustaleń dla wiodącej funkcji terenu,
c) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

1.3. MR - mieszkalnictwo rolnicze - o ustaleniach:

1) dopuszcza się podział na nowowydzielane działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 2000m^2 w granicach terenu MR;
2) minimalną szerokość nowowydzielanej działki ustala się na 25 metrów z wyłączeniem podziałów dla terenów istniejącej zabudowy;
3) dopuszcza się zabudowanie obiektami mieszkalnymi, gospodarczymi i inwentarskimi łącznie do 20% powierzchni działki;
4) ustala się następujące wymogi wobec zabudowy mieszkalnej rolniczej:
a) wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych, z których drugą stanowi poddasze użytkowe,
b) posadowienie parteru do 1,0 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku,
c) wysokość kalenicy do 9 metrów,
d) dach o symetrycznych połaciach, nachylonych pod kątem 30-45°, z dopuszczeniem naczółków, lukarn itp.,
e) dopuszcza się budowę dachów mansardowych bez ograniczeń dla kąta nachylenia połaci,
f) dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych w granicy działki lub 1,5 m od niej przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy lub trudnych uwarunkowaniach wynikających z rozwiązań przestrzennych,
5) dopuszcza się realizację na terenach MR, w granicach obrysu jednostki funkcjonalnej określonej rysunkiem planu, zabudowy mieszkaniowej niskiej (według warunków jak dla terenów MN) oraz usług komercyjnych (według warunków jak dla terenów UC), z warunkiem, że zwarty obszar terenów zabudowy jednorodzinnej lub usługowej nie może przekraczać 5.000m^2 na gruntach I-III klasy bonitacyjnej oraz 1 ha dla gruntów IV klasy bonitacyjnej,
6) dopuszcza się lokalizowanie sezonowych punktów skupu owoców,
7) wprowadza się obowiązek przekształcania charakteru bryły budynku oraz nasadzenia zieleni, podnoszących walory estetyczne, w trakcie modernizacji i zmiany funkcji obiektów;
8) wyklucza się realizację budynków w odległości mniejszej niż 30 metrów od ściany lasu;
9) obowiązuje nasadzenie zieleni izolacyjnej od strony dróg wojewódzkich.

1.4. MPr - zabudowa pensjonatowa - rezydencjonalna - o ustaleniach:

1) dopuszcza się podział na nowo wydzielane działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 2500m^2 w granicach terenu MPr o minimalnej szerokości działki 40 m;
2) dopuszcza się budynki pensjonatowe o powierzchni użytkowej 300-400 m^2;
3) wprowadza się obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu działki:
a) placu sportowo-rekreacyjnego,
b) obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
c) terenu do leżakowania,
d) parkingu o liczbie miejsc co najmniej równej liczbie pokoi gościnnych,

e) różnych form zieleni wysokiej i średniej o charakterze izolacyjnym i ozdobnym,
4) wyklucza się realizację budynków w odległości mniejszej niż 30 metrów od ściany lasu;
5) ustala się następujące wymogi wobec zabudowy pensjonatowej:
a) wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych, z których druga stanowi poddasze użytkowe,
b) posadowienie parteru do 0,6 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku,
c) wysokość kalenicy do 10 metrów,
d) dach o symetrycznych połaciach nachylonych pod kątem 30-45°, z dopuszczeniem naczółków, lukarn itp.,
e) dopuszcza się budowę dachów mansardowych bez ograniczeń dla kąta nachylenia połaci,
6) dopuszcza się zabudowywanie obiektami kubaturowymi do 20% powierzchni działek wchodzących w obrys terenu danej funkcji;

1.5. ML - mieszkalnictwo letniskowe - o ustaleniach:
1) dopuszcza się podział na nowo wydzielane działki letniskowe o powierzchni nie mniejszej niż 1000m^2 w granicach terenu ML, o szerokości minimalnej 18 m,
2) wprowadza się obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu działki zadrzewienia przynajmniej 30% powierzchni,
3) niezbędne jest zapewnienie co najmniej 2 miejsc w garażu lub miejsc do parkowania na każdej działce,
4) dopuszcza się lokalizowanie parterowych budynków gospodarczych, związanych z kubaturą budynku letniskowego i obsługą funkcji terenu, o powierzchni do 20 m^2,
5) dopuszcza się zabudowanie do 10% powierzchni działki,
6) zakazuje się lokalizowania budynków o charakterze tymczasowym, z wyjątkiem budynków związanych z procesem budowlanym,
7) ustala się następujące wymogi wobec zabudowy letniskowej:
a) wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych, z których drugą stanowi poddasze użytkowe,
b) posadowienie parteru do 0,6 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku,
c) wysokość kalenicy do 7 metrów,
d) dach o połaciach symetrycznych, nachylonych pod kątem 30-45°, z dopuszczeniem naczółków, lukarn itp.,
8) wyklucza się realizację budynków w odległości mniejszej niż 30 metrów od ściany lasu;
9) wprowadza się obowiązek dostosowania kształtu dachu i koloru elewacji budynków gospodarczych do zabudowy letniskowej,
10) dopuszcza się lokalizowanie parterowych obiektów usługowych o powierzchni do 30m^2, a także użytkowanie budynków mieszkalnych i gospodarczych dla funkcji usługowych; wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

2. Tereny usługowe

2.1. R - usługi rzemiosła - z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zakłady rzemiosła usługowego nieuciążliwego - o ustaleniach:
1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów o potencjalnej uciążliwości mieszczącej się w granicach władania terenem przez dysponenta tych obiektów;
3) dopuszcza się lokalizowanie budynków usługowych o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym druga w poddaszu;

4) dopuszcza się lokalizowanie obiektów o funkcji mieszkaniowej, na warunkach jak dla terenów MN, po uzyskaniu przez inwestora pozytywnej opinii właściwego organu państwowej inspekcji sanitarnej;
5) wprowadza się obowiązek zapewnienia w obrębie każdej wydzielonej działki miejsc parkingowych w ilości w pełni zaspokajającej potrzeby wynikające ze sposobu zagospodarowania działki;
6) wprowadza się obowiązek wprowadzenia pasów zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 5 metrów, pomiędzy działkami o różnych funkcjach;
7) dopuszcza się nadto lokalizację:
   a) terenów zieleni,
   b) usług publicznych,
   c) usług komercyjnych,
   d) urządzeń komunikacyjnych,
   e) urządzeń infrastruktury technicznej,
   f) nieuciążliwych drobnych zakładów produkcyjnych,
8) obiekty lub urządzenia, o których mowa w pkt. 7 można lokalizować pod warunkiem:
   a) że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,
   b) zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego, łącznie nie zajmowały więcej niż 20% danego obszaru,
   c) nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla wiodącej funkcji terenu.

2.2. UP - usługi publiczne - z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:
   a) usługi oświaty, kultury, a także zdrowia i opieki społecznej,
   b) obiekty administracji publicznej,
   c) obiekty sakralne,
   d) inne usługi publiczne,

o ustaleniach:
1) dopuszcza się budynki o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych z użytkowym poddaszem – nie dotyczy obiektów sakralnych,
2) w lokalizowanych obiektach usług kultury i oświaty wprowadza się obowiązek zapewnienia terenów zielonych dla celów rekreacyjnych i sportowych,
3) wprowadza się obowiązek tworzenia zieleni izolacyjnej, rozdzielającej tereny o odmiennych funkcjach,
4) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów,
5) dopuszcza się zamianę funkcji o charakterze usług publicznych,
6) dopuszcza się ponadto lokalizację:
   a) terenów zieleni i urządzeń sportu,
   b) urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń komunikacji za wyjątkiem obiektów usług technicznych i stacji paliw,
   c) usług komercyjnych,
   d) mieszkań na wyższych kondygnacjach oraz obiektów mieszkalnych związanych z użytkowaniem określonym w ust. 2.2.
   e) targów i wystaw.
7) obiekty lub urządzenia, o których mowa w pkt. 6 można lokalizować pod warunkiem:
   a) że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,
   b) zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego łącznie nie zajmowały więcej niż 20% danego obszaru (w/w współczynnik nie obowiązuje przy zmianie istniejących pojedynczych obiektów zakwalifikowanych jako UP na usługi komercyjne (UC) oraz w przypadku zajęcia części terenów UP na użytkowanie określone w pkt. 6 lit. e)
   c) nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla wiodącej funkcji terenu,

2.3. UC - usługi komercyjne - z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:

a) banki, instytucje ubezpieczeń, dyrekcje lub zarządy jednostek gospodarczych, obiekty jednostek projektowych,
b) obiekty handlu detalicznego i hurtowego, obiekty gastronomii, rzemiosła,
c) obiekty turystyki, tereny koncentracji usług.

o ustaleniach:

1) dopuszcza się budynki o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym,
2) wprowadza się obowiązek tworzenia zieleni izolacyjnej i rozdzielającej tereny o odmiennych funkcjach,
3) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów,
4) dopuszcza się nadto lokalizację:
   a) terenów zieleni,
   b) usług publicznych,
   c) urządzeń komunikacyjnych,
   d) urządzeń infrastruktury technicznej,
   e) rzemiosła oraz nieuciążliwych zakładów produkcyjnych,
   f) terenów zabudowy mieszkaniowej.
5) obiekty lub urządzenia, o których mowa w pkt. 4 można lokalizować pod warunkiem:
   a) że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,
   b) zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego łącznie nie zajmowały więcej niż 20% danego obszaru przeznaczenia (w/w współczynnik nie obowiązuje przy zmianie użytkowania istniejących pojedynczych obiektów zakwalifikowanych jako UC na usługi publiczne (UP)),
   c) w zlokalizowanych obiektach usług publicznych wprowadza się obowiązek zapewnienia terenów zielonych w wielkości co najmniej 20% powierzchni terenu,
   d) nienaruszania ustaleń obowiązujących dla wiodącej funkcji terenu,

2.4. UT - usługi turystyczne - o ustaleniach:

1) teren przeznacza się na obiekty obsługi wypoczynku i turystyki - zespoły kempingowe, zajazdy, hotele i motele, wraz z parkingami o liczbie miejsc odpowiadających co najmniej liczbie pokoi w obiektach noclegowych i miejsc na kempingach;
2) dopuszcza się urządzanie terenów sportowych, w szczególności boisk do gier;
3) dopuszcza się budynki o zbiorowej funkcji noclegowej, spełniające ustalenia i wymogi architektoniczne jak dla zabudowy pensjonatowej – rezydencjonalnej (MPr);
4) dopuszcza się trwałe budynki kempingowe, spełniające ustalenia i wymogi architektoniczne jak dla zabudowy letniskowej(ML);
5) dopuszcza się zagospodarowanie terenu pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia zieleni wysokiej i średniej o charakterze izolacyjnym i ozdobnym;
6) dopuszcza się na terenach, gdzie możliwe jest lokalizowanie parkingów o pojemności powyżej 50 miejsc, budowę obok takich parkingów, także urządzeń obsługi samochodów, obiektów gastronomicznych i noclegowych.

2.5. UŁ - usługi łączności - z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod maszty telefonii komórkowej - o ustaleniach:.

1) dopuszcza się lokalizację masztów stacji bazowych telefonii komórkowej.

3. Tereny urządzeń infrastruktury technicznej:

3.1. EG - urządzenia gazownictwa - o ustaleniach:

1) teren przeznacza się pod lokalizację stacji redukcyjno-pomiarowej gazu;
2) minimalne odległości budynków i obiektów od urządzeń stacji redukcyjno-pomiarowej oraz gazociągu wysokiego ciśnienia przyjąć zgodnie z obowiązującymi przepisami;

3.2. NO - oczyszczanie i przesyłanie ścieków - o ustaleniach:
1) teren przeznacza się pod lokalizację urządzeń oczyszczania i przesyłania ścieków;
2) obowiązuje podłączanie nowowznoszonych i modernizowanych obiektów mieszkalnych, gospodarczych, usługowych i produkcyjnych do kanalizacji zbiorczej lub indywidualnych systemów kanalizacyjnych;
3) dopuszcza się tymczasowe rozwiązanie poprzez gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych;
4) realizacja indywidualnych systemów kanalizacyjnych wraz z oczyszczalniami przydomowymi z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do ziemi jest możliwa dla zabudowy rozproszonej i uwarunkowana badaniami hydrogeologicznymi (badania przed wydaniem warunków zabudowy);

3.3. NU - gromadzenie odpadów - o ustaleniach:
1) wywóz odpadów stałych z terenu gminy przewiduje się na wysypisko odpadów w miejscowości Hołowno - docelowo wywóz ma być realizowany na międzygminne wysypisko odpadów komunalnych, zlokalizowane w gminie Dębowa Kłoda - poprzez zastosowanie systemu ich gromadzenia na warunkach jak w punkcie 2);
2) dopuszcza się lokalizowanie na obszarze gminy pojemników i kontenerów służących do gromadzenia odpadów (z wyjątkiem odpadów niebezpiecznych), nie powiązanych trwale z podłożem, pod warunkiem:
   a) utwardzenia miejsca posadowienia tych pojemników,
   b) utwardzenia dojazdu,
   c) zapewnienia spływu wód poopadowych,
   d) jednoczesnego stworzenia wysokiej i średniej zieleni izolacyjnej wokół pojemników, o szerokości co najmniej 2 metry,
   e) zachowania co najmniej 30 metrów odległości od zabudowy mieszkalnej i od dróg;
   f) zachowania co najmniej 150 metrów odległości od cieków wodnych i ujęć wody pitnej.

3.4. WZ – urządzenia ujmowania i uzdatniania wody - o ustaleniach:
1) teren przeznacza się do lokalizacji urządzeń zaopatrzenia w wodę,
2) obowiązuje podłączanie do wodociągów grupowych;
3) strefy bezpośredniej i pośredniej ochrony sanitarnej ujęć wody pitnej, wyznaczać zgodnie z przepisami szczególnymi;
4) dopuszcza się tworzenie systemów zaopatrzenia w wodę na zasadach określonych w § 6 pkt 1;

4. Tereny zielone:

4.1. RZ - łąki i pastwiska - o ustaleniach:
1) zakazuje się lokalizacji wszelkich budynków i innych obiektów budowlanych o charakterze kubaturowym;
2) zakazuje się melioracji o jedynie odwadniającym charakterze,
3) na przepływających naturalnych ciekach wodnych dopuszcza się lokalizowanie zbiorników retencyjnych o wysokości spiętrzenia do 2 metrów;
4) dopuszcza się zalesienia według warunków jak dla terenów ZL,

4.2. ZC - cmentarze - o ustaleniach:
1) dopuszcza się budowę lub rozbudowę cmentarzy pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 10 metrów;
2) dopuszcza się lokalizowanie budynków związanych z funkcją cmentarza, w szczególności obiektów kultu religijnego;
3) zakazuje się lokalizowania budynków w odległości mniejszej niż 50 metrów od granicy cmentarza;

4) zasady eksploatacji cmentarza należy ustalić w oparciu o dokumentację hydrogeologiczną terenu.

4.3. RL - zieleń leśna - o ustaleniach:
1) zakazuje się lokalizowania wszelkich budynków, z wyjątkiem bezpośrednio związanych z gospodarka leśną, w lasach i w odległości mniejszej niż 30 metrów od ściany lasu;
2) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych w wyznaczonej na rysunkach planu strefie ochrony siedliskowej lasu.

4.4. ZL - zalesienia - o ustaleniach:
1) dopuszcza się zalesianie, zadrzewianie lub zakrzewianie użytków rolnych określonych rysunkiem planu oraz nie wyznaczonych rysunkiem planu dla:
   a) VI i V klasy bonitacyjnej gruntów,
   b) gruntów rolnych narażonych na erozję wodną i trudnych do upraw o średnim nachyleniu stoku powyżej 15%,
   c) terenów potencjalnie narażonych na zalanie i podtopienie,
   d) gruntów zdegradowanych,
2) zakazuje się lokalizowania wszelkich budynków;

4.5. ZP - zieleń parkowa - o ustaleniach:
1) dopuszcza się przeprowadzanie ciągów pieszych i rowerowych oraz przystosowywanie terenu do funkcji wypoczynkowej z dopuszczeniem funkcji pensjonatowej;
2) dopuszcza się lokalizowanie parterowych budynków usługowych, związanych ze sportem i wypoczynkiem, o jednostkowej powierzchni zabudowy do 30 m^2;
3) zakazuje się przeznaczania na cele wymienione w pkt 1) i 2) więcej niż łącznie 10% powierzchni terenu;
4) w przypadku parku objętego ochroną konserwatorską lub obszaru w bezpośrednim jego sąsiedztwie - obowiązują odrębne zasady jak w § 4.

4.6. W - wody otwarte - o ustaleniach:
1) dopuszcza się lokalizowanie obiektów hydrotechnicznych w miejscach wskazanych na rysunkach planu;
2) dopuszcza się budowę i odtwarzanie urządzeń retencyjnych, nie wskazanych na rysunkach planu, o wysokości spiętrzenia do 2 metrów;
3) dopuszcza się lokalizację urządzeń dla sportów wodnych;

4.7. ZD - ogrody działkowe - o ustaleniach:

Dopuszcza się lokalizowanie parterowych budynków związanych z funkcją terenu, o następujących wymogach kubaturowych:
1) kalenica pozioma o wysokości do 5 metrów;
2) posadowienie parteru do 0,3 metrów powyżej poziomu gruntu;
3) powierzchnia zabudowy do 50 m^2;
4) dach dwuspadowy o symetrycznych połaciach.

5. Tereny przemysłowe i specjalne:

5.1. RPU - urządzenia produkcji i obsługi rolnictwa - z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:
   a) nieuciążliwe zakłady przetwórstwa rolno-spożywczego,
   b) usługi komercyjne,
   c) bazy i składy obsługi rolnictwa,
   d) zakłady produkcji rolnej i hodowlanej;
1) zakazuje się lokalizowania obiektów szczególnie uciążliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz mogących pogorszyć stan środowiska (z wyjątkiem wewnętrznych stacji paliw);

2) wprowadza się obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu zieleni wysokiej i średniej o charakterze izolacyjnym od terenów o innych funkcjach, o szerokości co najmniej 3 metry;
3) dopuszcza się modernizowanie i inne przekształcenia istniejącego zagospodarowania, pod warunkiem wdrażania w ramach tych przekształceń technologii zmniejszających uciążliwość dla środowiska i zdrowia ludzi oraz poprawy architektonicznego wyglądu obiektów;
4) w przypadku obszarów objętych ochroną konserwatorską obowiązują odrębne zasady jak w 1 4;
5) dopuszcza się lokalizowanie obiektów o potencjalnej uciążliwości mieszczącej się w granicach władania terenem przez dysponenta;
6) dopuszcza się nadto:
   a) lokalizację urządzeń komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej,
   b) terenów zieleni publicznej,
   c) obiekty zaplecza techniczno-administracyjnego;
7) obiekty i urządzenia o których mowa w punkcie 6 można lokalizować pod warunkiem, że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego.

5.2. RLU - tereny urządzeń obsługi leśnictwa - o ustaleniach:
1) dopuszcza się w obszarach leśnych lokalizację obiektów budowlanych związanych tylko z gospodarką leśną.

5.3. PE - eksploatacja surowców mineralnych - o ustaleniach:
1) dopuszcza się przemysłową eksploatację surowców mineralnych w wyznaczonych strefach oraz terenach określonych liniami rozgraniczającymi i symbolem PE;
2) dopuszcza się eksploatację surowców mineralnych, nie naruszającą stosunków wodnych, pod warunkiem:
   a) uzyskania decyzji o zatwierdzeniu dokumentacji geologicznej złoża kopaliny wraz z uprawnieniem wnioskodawcy do wykorzystania tej dokumentacji,
   b) opracowania założeń projektu zagospodarowania złoża,
   c) opracowania dokumentacji przewidywanego wpływu wydobycia kopaliny na środowisko, sporządzonej zgodnie z przepisami o ochronie i kształtowaniu środowiska w celu udzielenia przez Wydział Środowiska i Rolnictwa Urzędu Wojewódzkiego w Lublinie oraz Starostwo Powiatowe w Parczewie koncesji na wydobycie kopaliny,
3) obowiązuje leśny lub rolny kierunek rekultywacji terenów, prowadzonej sukcesywnie na obszarach poeksploatacyjnych;
4) dopuszcza się realizację zbiorników wodnych jako kierunek rekultywacji terenów poeksploatacyjnych;
5) obowiązuje zakaz tworzenia stałych zwałowisk nadpoziomowych naruszających walory krajobrazowe terenu;
6) skarpy kopalni kształtować w ramach rekultywacji pod kątem 18° umożliwiającym mechaniczną uprawę gruntów leśnych;
7) zachować 30 m granicę eksploatacji od istniejących użytków leśnych;
8) obowiązuje zakaz składowania odpadów komunalnych i toksycznych oraz odprowadzania do gruntu zanieczyszczeń.

6. Tereny produkcji rolnej:

6.1. RP - uprawy polowe - z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:
   a) uprawy polowe;
   b) ogrody działkowe;
   c) uprawy ogrodnicze i sadownicze;

o ustaleniach:

1) wyklucza się, z zastrzeżeniem pkt. 2, lokalizacje nowych budynków poza istniejącymi siedliskami rolnymi;
2) dopuszcza się lokalizacje ferm hodowlanych, które ze względu na uciążliwość nie mogą być lokalizowane w zwartej zabudowie, pod warunkiem uprzedniego uzyskania pozytywnej opinii właściwego organu państwowej inspekcji sanitarnej przez inwestora;
3) dopuszcza się odtwarzanie, rozbudowę i modernizację istniejących siedlisk (według warunków jak dla terenów MR);
4) dopuszcza się uzupełnienie istniejącej zabudowy zagrodowej rozproszonej w wolnych enklawach tą samą funkcją użytkową pod warunkiem położenia wzdłuż utwardzonych i uzbrojonych ciągów komunikacyjnych z zachowaniem warunków zabudowy i zagospodarowania działki jak w ustaleniach planu dla danej funkcji,
5) dopuszcza się przekształcanie istniejących siedlisk na cele zabudowy mieszkaniowej niskiej (według warunków jak dla terenów MN) bez prawa geodezyjnego podziału terenu;
6) dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych w obszarze istniejącego siedliska;
7) dopuszcza się również w granicach istniejącego siedliska realizację drugiego domu mieszkalnego dla członków rodziny w celu polepszenia warunków mieszkaniowych, jednak bez wydzielenia działki;
8) dopuszcza się wyznaczanie i utwardzanie dróg wewnętrznych, służących obsłudze gospodarki rolnej;
9) zakazuje się melioracji o jedynie odwadniającym charakterze;
10) dopuszcza się zalesienia według warunków jak dla terenów ZL,
11) dopuszcza się ponadto lokalizację:
    a) terenów zieleni, punktów widokowych i urządzeń ciągów spacerowych, zapewniających dostęp do zespołów zieleni wzdłuż istniejących cieków wodnych,
    b) urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji,
12) obiekty lub urządzenia o których mowa w pkt. 1-10 można lokalizować pod warunkiem:
    a) dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
    b) nienaruszania ustaleń obowiązujących dla wiodącej funkcji terenu,
13) punkty 1 - 7 nie obowiązują dla terenów położonych w obszarze objętym ochroną konserwatorską oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie. W tych obszarach obowiązują warunki konserwatorskie określone przez Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

7. Tereny urządzeń i sieci komunikacyjnej:

7.1. KW(GP) - drogi wojewódzkie w klasie „GP":
Nr 812 relacji Biała Podlaska – Wisznice – Włodawa – Chełm – Rejowiec - Krasnystaw
o ustaleniach:
1) parametry techniczne dróg:
    a) szerokość jezdni 6-14 m,
    b) szerokość w liniach rozgraniczających - 30 m,
    c) dostępność poprzez skrzyżowania i wjazdy bramowe,
2) ustala się minimalne odległości budynków przeznaczonych na pobyt ludzi od krawędzi jezdni dróg:
    a) domy mieszkalne i obiekty usługowe 1- i 2-kondygnacyjne - 30 metrów,
    b) domy mieszkalne i obiekty usługowe o większej liczbie kondygnacji - 40 metrów,
    c) szpitale, sanatoria i inne obiekty wymagające szczególnej ochrony - 130 metrów;
3) ustala się minimalne odległości od krawędzi jezdni dróg powiatowych obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi:

a) na obszarach zabudowanych - 8 metrów,
b) poza terenami zabudowanymi - 20 metrów;

4) wprowadza się konieczność nasadzenia zieleni izolacyjnej, w szczególności krzewów, wzdłuż nowobudowanych dróg, a także budowy przepustów dla migracji zwierząt pod drogą;
5) do dróg wojewódzkich stosuje się ustalenia dla terenów KG - pkt. 4, 5, 6, 7 i 8;

7.2. KP(G) - drogi powiatowe w klasie „G”
Nr 2527
o ustaleniach:

1) parametry techniczne dróg powiatowych:
   a) szerokość jezdni- 6 - 14 metrów,
   b) szerokość w liniach rozgraniczających 25 metrów,
   c) dostępność na skrzyżowaniach i przez wjazdy bramowe,
2) ustala się minimalne odległości budynków przeznaczonych na pobyt ludzi od krawędzi jezdni dróg:
   a) domy mieszkalne i obiekty usługowe 1- i 2-kondygnacyjne - 20 metrów,
   b) domy mieszkalne i obiekty usługowe o większej liczbie kondygnacji - 30 metrów,
   c) szpitale, sanatoria i inne obiekty wymagające szczególnej ochrony - 130 metrów;
3) ustala się minimalne odległości od krawędzi jezdni dróg powiatowych obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi:
   a) na obszarach zabudowanych - 8 metrów,
   b) poza terenami zabudowanymi - 20 metrów;
4) do dróg powiatowych stosuje się ustalenia dla terenów KG - pkt. 4, 5, 6, 7 i 8;

7.3. KP(Z) - drogi powiatowe w klasie „Z”
Nr 2553
Nr 2554
Nr 2555
Nr 2560
o ustaleniach:

1) parametry techniczne dróg powiatowych:
   a) szerokość jezdni- 5,5 -7,0 metrów,
   b) szerokość w liniach rozgraniczających 20 metrów,
   c) dostępność na skrzyżowaniach i przez wjazdy bramowe,
2) ustala się minimalne odległości budynków przeznaczonych na pobyt ludzi od krawędzi jezdni dróg:
   a) domy mieszkalne i obiekty usługowe 1- i 2-kondygnacyjne - 20 metrów,
   b) domy mieszkalne i obiekty usługowe o większej liczbie kondygnacji - 30 metrów,
   c) szpitale, sanatoria i inne obiekty wymagające szczególnej ochrony - 130 metrów;
3) ustala się minimalne odległości od krawędzi jezdni dróg powiatowych obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi:
   a) na obszarach zabudowanych - 8 metrów,
   b) poza terenami zabudowanymi - 20 metrów;
4) do dróg powiatowych stosuje się ustalenia dla terenów KG - pkt. 4, 5, 6, 7 i 8;

7.4. KP(L) - drogi powiatowe w klasie „L”
Nr 2558
Nr 2559
Nr 2571
Nr 2573
o ustaleniach:

1) parametry techniczne dróg powiatowych:
   a) szerokość jezdni- 5,0 -7,0 metrów,

b) szerokość w liniach rozgraniczających 15 metrów,
c) dostępność na skrzyżowaniach i przez wjazdy bramowe,

2) ustala się minimalne odległości budynków przeznaczonych na pobyt ludzi od krawędzi jezdni dróg:
a) domy mieszkalne i obiekty usługowe 1- i 2-kondygnacyjne - 20 metrów,
b) domy mieszkalne i obiekty usługowe o większej liczbie kondygnacji - 30 metrów,
c) szpitale, sanatoria i inne obiekty wymagające szczególnej ochrony - 130 metrów;
3) ustala się minimalne odległości od krawędzi jezdni dróg powiatowych obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi:
a) na obszarach zabudowanych - 8 metrów,
b) poza terenami zabudowanymi - 20 metrów;
4) do dróg powiatowych stosuje się ustalenia dla terenów KG - pkt. 4, 5, 6, 7 i 8;

7.5. KG(L), KG(D) - drogi gminne w klasie „L" i „D"
o ustaleniach:

1) parametry techniczne dróg gminnych:
a) szerokość jezdni- 5,0 -7,0 metrów, z dopuszczeniem szerokości 3-3,5 m z mijankami na terenie zabudowy,
b) szerokość w liniach rozgraniczających 15 metrów,
c) dostępność nieograniczona,
2) ustala się minimalne odległości budynków przeznaczonych na pobyt ludzi od krawędzi jezdni dróg:
a) domy mieszkalne i obiekty usługowe 1- i 2-kondygnacyjne - 15 metrów,
b) domy mieszkalne i obiekty usługowe o większej liczbie kondygnacji - 20 metrów,
c) szpitale, sanatoria i inne obiekty wymagające szczególnej ochrony - 80 metrów;
3) ustala się minimalne odległości od krawędzi jezdni dróg gminnych obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi:
a) na obszarach zabudowanych - 6 metrów,
b) poza terenami zabudowanymi - 15 metrów;
4) w terenach zwartej zabudowy, gdzie wykształcona została linia zabudowy, dopuszcza się lokalizowanie budynków w odległości od krawędzi jezdni wyznaczonej przez tę linię, lecz w odległościach nie mniejszych niż określone w ustawie o drogach publicznych, po uprzednim uzyskaniu zgody zarządcy drogi;
5) określenie granic obszarów zabudowanych następuje zgodnie z przepisami o ruchu drogowym;
6) ogrodzenie działki sytuować w odległościach od strony jezdni nie mniejszych niż wynikających z szerokości linii rozgraniczających; szerokość linii rozgraniczających dróg w strefach istniejącej zabudowy zwartej, zachować w układzie tradycyjnego ciągu zabudowy po wyrażeniu zgody zarządcy drogi,
7) podane odległości nie dotyczą ogrodzeń, obiektów wodnych melioracji oraz budownictwa komunikacyjnego (w tym chodników, zatok i wiat przystankowych); nie dopuszcza się jednak lokalizowania ogrodzeń wewnątrz obszaru leżącego wewnątrz linii rozgraniczających dróg szerokość których ustala się wg punktu 1 b) dla całego odcinka drogi o danej funkcji;
8) nowoprojektowane obiekty budowlane w sąsiedztwie dróg publicznych, zwłaszcza budynki mieszkalne i przeznaczone na pobyt ludzi winny spełniać wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690). W/w obiekty powinny być wznoszone poza zasięgiem uciążliwości określonych w przepisach o ochronie i kształtowaniu środowiska lub w ich zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w tych przepisach oraz w Polskich Normach.

7.6. KD_L - drogi dojazdowe o następujących parametrach:
1) szerokość jezdni od 3,0 do 5,0 metrów
2) szerokość w liniach rozgraniczających min. 6 metrów,
3) odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni dróg dojazdowych min. 6 m,

7.7. KS - urządzenia obsługi komunikacji - o ustaleniach:
1) teren przeznacza się na parkingi, przystanki lub stacje paliw;
2) dopuszcza się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia wysokiej i średniej zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 1,5 metra;
3) budowę parkingów o pojemności powyżej 10 stanowisk dla samochodów ciężarowych;
4) dopuszcza się na terenach, gdzie możliwe jest lokalizowanie parkingów o pojemności powyżej 50 miejsc, budowę, obok takich parkingów, także urządzeń obsługi samochodów, obiektów gastronomicznych i noclegowych;
5) inwestor realizujący stację paliw zobowiązany jest do sporządzenia oceny oddziaływania inwestycji na środowisko przyrodnicze do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
6) dopuszcza się nadto lokalizację:
   a) terenów zieleni publicznej;
   b) urządzeń infrastruktury technicznej;
   c) zapleczy administracyjno-socjalnych dla jednostek eksploatujących.

8. Tereny o funkcjach mieszanych.

Wprowadza się tereny o funkcjach mieszanych, w zakresie ustaleń warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, dla obszarów oznaczonych na rysunku więcej niż jedną funkcją, następującymi symbolami:

8.1. MN, MNw - tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego o niskiej intensywności i mieszkalnictwa niskiego:

Zasady zagospodarowania dla poszczególnych funkcji określone zostały zapisem ustaleń tekstu planu dla danego rodzaju zagospodarowania, określonego pod symbolem MN lub MNw, o których występuje w decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu właściciel działki.

8.2. UP, UC - tereny usług publicznych i usług komercyjnych:

Zasady zagospodarowania dla poszczególnych funkcji określone zostały zapisem ustaleń tekstu planu dla danego rodzaju zagospodarowania, określonego pod symbolem UP lub UC, o których występuje w decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu właściciel działki.

8.3. RPU, UC - tereny urządzeń produkcji i obsługi rolnictwa oraz usług komercyjnych:

Zasady zagospodarowania dla poszczególnych funkcji określone zostały zapisem ustaleń tekstu planu dla danego rodzaju zagospodarowania, określonego pod symbolem RPU lub UC, o których występuje w decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu właściciel działki.

8.4. KS, UC - tereny urządzeń obsługi komunikacji i usług komercyjnych:

Zasady zagospodarowania dla poszczególnych funkcji określone zostały zapisem ustaleń tekstu planu dla danego rodzaju zagospodarowania, określonego pod symbolem MR lub MP, o których występuje w decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu właściciel działki.

§ 4

Ochrona wartości kulturowych.

1. Strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej.

1) Obszary i obiekty zabytkowe objęte ścisłą ochroną konserwatorską - wpisane do rejestru zabytków Województwa Lubelskiego, na terenie gminy Podedwórze:

Nr rejestru	*Nazwa obiektu*	*Miejscowość*
A/652	**Zespół kościelny** • kościół filialny p.w. Zwiastowania NMP, mur., 1805-1811r., • dzwonnica, mur. ok. 1811r. • drzewostan na cmentarzu przykościelnym • nagrobek Szlubowskich • ogrodzenie	Podedwórze
A/227	**Kościół Rzym.-Kat**., parafialny, pw. Podwyższenia Krzyża Św., mur. 1911- 1914r., wraz z otaczającym drzewostanem	Opole-Podedwórze

2) Wszelka działalność inwestycyjna i budowlana przy obiektach i na obszarach wymienionych w pkt. 1 ust. 1. może być prowadzona jedynie po uzyskaniu warunków i wytycznych konserwatorskich oraz zezwolenia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie.
3) Wszelkie prace wykonywane na obszarach funkcjonalnych na terenie których znajdują się obiekty objęte ścisłą ochroną Konserwatorską wymagają uzgodnienia z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Lublinie.

2. Strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej.

1) Obiekty zabytkowe objęte strefą pośredniej ochrony konserwatorskiej figurujące w ewidencji dóbr kultury województwa lubelskiego:

Nazwa obiektu	*Miejscowość*
Pozostałości założenia parkowego, 2 poł. XIX w.	Antopol
Pozostałości założenia parkowego, k. XIX w.	Mosty
Kapliczka na rozwidleniu dróg, 1646r.	Podedwórze
Cmentarz rzym.- kat., pocz. XX w.	Opole
Cmentarz prawosławny, 1 poł. XX w.	Hołowno

2) Wszelkie prace inwestycyjne prowadzone przy obiektach wymienionych w pkt 2. ust. 1. wymagają odrębnych warunków i wytycznych konserwatorskich oraz uzyskania opinii Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie na etapie ustalania warunków realizacji inwestycji.
3) W przypadku rozbiórki obiektów zabytkowych będących w złym stanie technicznym, figurujących w ewidencji dóbr kultury należy uzyskać zgodę Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie, w oparciu o skróconą dokumentację fotograficzną i architektoniczną.

3. Strefa ochrony archeologicznej.

1) Ochronie konserwatorskiej podlegają obszary obserwacji archeologicznej o dużym nasyceniu znaleziskami archeologicznymi i stanowiska archeologiczne na obszarze gminy, oznaczone na rysunku planu.

2) Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tych obszarach m.in. związane z budową nowych budynków i inwestycji liniowych (dróg, sieci, melioracji, infrastruktury technicznej) którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu - muszą być zgłaszane do Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w celu uzyskania warunków i wytycznych konserwatorskich.
3) Wszelkie prace ziemne prowadzone w obrębie stanowiska wymagają przeprowadzenia przedinwestycyjnych badań archeologicznych lub nadzoru archeologicznego.

§ 5

Ochrona środowiska przyrodniczego

I. Obszary i obiekty chronione.

W obszarze gminy Podedwórze występuje wiele elementów środowiska cennych przyrodniczo. Najbardziej wartościowe elementy o dużej atrakcyjności przyrodniczej i krajobrazowej są objęte ochroną:

a) Rezerwat przyrody "Warzewo";
b) pomniki przyrody;
c) proponowany rezerwat "Las Mostowski";
d) korytarze ekologiczne;
e) strefy ochrony siedliskowej lasu.

II. Ustalenia ogólne dla obszarów prawnie chronionych

Wprowadza się obszary chronione na terenie gminy w granicach przedstawionych na rysunku planu o następujących ustaleniach:

1. Rezerwat przyrody "Warzewo":

W obrębie rezerwatu zabrania się:

- wycinania drzew i karczowania krzewów z wyjątkiem przypadków uzasadnionych potrzebami gospodarstwa rezerwatowego,
- koszenia, wypalania, i nasilonego wypasania zbiorowisk trawiastych i turzycowych,
- zbioru ziół leczniczych i innych roślin,
- polowania, chwytania, płoszenia i zabijania dziko żyjących zwierząt, niszczenia gniazd, wybierania jaj i piskląt wszystkich gatunków ptaków,
- dokonywania zmian w stosunkach wodnych, naruszających w sposób istotny warunki ekologiczne rezerwatu,
- niszczenia gleby i pozyskiwania kopalin,
- wznoszenia budowli oraz zakładania i budowy urządzeń komunikacyjnych, a także innych urządzeń technicznych,
- przejeżdżania wszelkimi pojazdami, przebywania i biwakowania,
- umieszczania tablic, napisów i innych znaków, z wyjątkiem tablic i znaków związanych z ochrona rezerwatu.

W celu zachowania dotychczasowego stanu obrzeży rezerwatu, a więc niedopuszczenia do nadmiernego zarośnięcia roślinnością krzewiastą wskazane byłoby utrzymanie istniejącego dotąd, umiarkowanie nasilonego wypasu zwierząt gospodarskich.

2. Pomniki przyrody

W odniesieniu do obiektów przyrody objętych statusem pomnika przyrody wprowadza się następujące ograniczenia i zakazy

- pozyskiwania, niszczenia lub uszkadzania obiektów poddanych ochronie;
- dokonywania wszelkich lub istotnych zmian w obiektach;

- palenia ognisk w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu;
- stosowania środków chemicznych w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu;
- umieszczania na chronionych obiektach tablic, ogłoszeń reklamowych i innych znaków, nie związanych z ochroną obiektu, z wyjątkiem znaków drogowych i innych znaków związanych z ochroną porządku i bezpieczeństwa;
- zbywania, nabywania, przewożenia lub wywożenia obiektów objętych ochroną albo ich części;
- wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości oraz innego zanieczyszczania wód i gleby;
- budowy, rozbudowy obiektów budowlanych, linii komunikacyjnych, urządzeń lub instalacji w otoczeniu obiektów;
- wydobywania skał, minerałów lub torfu;
- zbioru wszystkich lub niektórych dziko rosnących roślin albo ich części, a w szczególności owoców i grzybów (w odniesieniu do płatów roślinności).

III. Ustalenia ogólne dla obszarów ochrony planistycznej.

1. W stosunku do form ochrony przyrody proponowanych objęciem ochroną rezerwatową proponuje się przyjąć, zgodnie z art. 23a ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 października 1991 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r., Nr 99, poz. 1079) zakazy spośród następujących:

- polowania, wędkowania, rybołówstwa, chwytania dziko żyjących zwierząt, płoszenia ich i zabijania, zabierania poroży zwierzyny płowej, niszczenia nor i legowisk zwierzęcych oraz gniazd ptasich i wybierania z nich jaj,
- pozyskiwania, niszczenia lub uszkadzania drzew i innych roślin,
- wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości, innego zanieczyszczania wód, gleby oraz powietrza,
- dokonywania zmian przedmiotów ochrony i obszarów objętych ochroną,
- używania, użytkowania, uszkadzania oraz zanieczyszczania przedmiotów oraz obszarów objętych ochroną,
- zmiany stosunków wodnych, regulacji rzek i potoków, jeżeli służą one innym celom niż ochrona przyrody,
- wydobywania skał, minerałów, w tym torfu i bursztynu,
- niszczenia gleby lub zmiany sposobu jej użytkowania,
- palenia ognisk, wyrobów tytoniowych, używania źródeł światła o otwartym płomieniu poza miejscami wyznaczonymi,
- prowadzenia działalności wytwórczej, handlowej, a także rolniczej, hodowlanej lub chowu zwierząt,
- zbioru poza miejscami wyznaczonymi dziko rosnących roślin, grzybów oraz ich części,
- ruchu pieszego, rowerowego, narciarskiego, jazdy konnej wierzchem poza szlakami do tego wyznaczonymi,
- wprowadzania psów bez smyczy i kagańca,
- wspinaczki, eksploracji jaskiń lub zbiorników wodnych poza miejscami do tego wyznaczonymi,
- ruchu pojazdów poza drogami publicznymi i innymi drogami do tego wyznaczonymi,
- umieszczania tablic, napisów, ogłoszeń reklamowych i innych znaków niezwiązanych z ochroną przyrody, z wyjątkiem znaków drogowych i innych związanych z ochroną porządku i bezpieczeństwa publicznego, na przedmiotach lub obszarach objętych ochroną,
- sprzedaży i spożywania napojów alkoholowych poza miejscami do tego wyznaczonymi'
- zakłócania ciszy,
- używania łodzi motorowych, uprawiania sportów wodnych i motorowych, pływania,

żeglowania poza akwenami lub szlakami do tego wyznaczonymi,
- używania motolotni, lotni i spadolotni,
- wykonywania lotów cywilnych statkami powietrznymi poniżej 2000 metrów wysokości względnej, z wyjątkiem lotów patrolowych i interwencyjnych Lasów Państwowych, Państwowej Straży Pożarnej, administracji morskiej oraz związanych z ochroną bezpieczeństwa publicznego lub ochroną granicy państwowej,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
- biwakowania poza miejscami wyznaczonymi,
- prowadzenia badań naukowych bez zgody właściwego organu uznającego obszar za rezerwat przyrody,
- wprowadzania gatunków roślin lub zwierząt poza ich naturalne miejsca występowania,
- wprowadzania organizmów zmodyfikowanych genetycznie.

Zakazy o których mowa w ust. 1, nie dotyczą:
- wykonywania zabiegów wynikających z planu ochrony lub rocznych zadań ochronnych, a także w przypadku konieczności likwidacji nagłych zagrożeń, czynności nie ujętych w planie ochrony lub rocznych zadaniach ochronnych za zgodą organu ustanawiającego plan ochrony lub roczne zadania ochronne,
- prowadzenie akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem publicznym, zapobieganiem lub likwidacją skutków klęski żywiołowej,
- wykonywania zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa,
- obszarów objętych ochroną krajobrazową w trakcie ich gospodarczego wykorzystania przez jednostki organizacyjne, osoby prawne lub fizyczne oraz wykorzystywania prawa własności, zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego.

2. Korytarze ekologiczne:

Zgodnie z ustawą z dnia 19 października 1991 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 99, poz. 1079 z późn. zm.) korytarzem ekologicznym jest obszar pomiędzy dwoma lub wieloma obszarami chronionymi, niezabudowany, umożliwiający migrację roślin i zwierząt.

Zakazy:
- składowania odpadów komunalnych, przemysłowych i energetycznych, lokalizacji wylewisk gnojowicy i nieczystości oraz grzebowisk zwierząt,
- tworzenia nasypów ziemnych, usytuowanych poprzecznie do osi korytarza,
- lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
- eksploatacji surowców mineralnych;

nakazy:
- likwidacji obiektów destrukcyjnych,
- poszerzania (lub wykonywania) przepustów w przecinających korytarze nasypach drogowych i kolejowych;

zalecenia:
- kształtowania pasmowych struktur przyrodniczych;
- restytucji użytków zielonych kosztem gruntów ornych,
- prowadzenia dróg po estakadach.

Korytarze ekologiczne powinny zachować naturalną drożność i strukturę środowiska.

3. Strefy ochrony siedliskowej lasu:
- strefę należy wprowadzić w promieniu do 500 m od obrzeży lasu,
- w wyznaczonych strefach nie należy lokalizować dużych monolitowych obiektów kubaturowych, obiektów uciążliwych dla środowiska, składowisk odpadów i wylewisk nieczystości,
- prowadzenie prac hydrotechnicznych i melioracyjnych należy podporządkować

wymogom ochrony warunków siedliskowych lasu,
- strefa ochrony warunków siedliskowych jest jednocześnie obszarem najintensywniejszego oddziaływania klimatycznego i zdrowotnego lasów i dlatego preferowanymi formami zagospodarowania w tej sprawie powinny być różne formy rekreacji, sportu, oświaty, kultury oraz zdrowia.

4. Zlewnie wód powierzchniowych:
- racjonalne wykorzystanie zasobów wodnych w celu zaspokojenia ilościowego zapotrzebowania na wodę,
- prowadzenie polityki lokalizacyjnej w odniesieniu do wszelkich inwestycji korzystających z wody w ścisłym związku z "Warunkami korzystania z wód rejonu podziemnego", określającymi ograniczenia bilansowe, środowiskowe i jakościowe w korzystaniu z wód podziemnych oraz ograniczenia jakościowe i środowiskowe, głównie dotyczące zachowania przepływów nienaruszalnych w korzystaniu z wód powierzchniowych.

5. CORINE - przyrodniczy system informacji dla obszaru Europy. Jedna z inicjatyw integrujących działania w zakresie ochrony i gospodarowania zasobami przyrodniczymi w skali kontynentu.

Celem ochrony w ramach systemu CORINE jest zachowanie rzadkich zbiorowisk wodnych oraz ostoi o wysokich walorach florystycznych i faunistycznych.

Obowiązują zakazy:

a) zmieniania stosunków wodnych,
b) likwidowania małych zbiorników wodnych oraz obszarów wodnobłotnych,
c) zanieczyszczania wody i terenu oraz zakłócania ciszy,
d) umyślnego chwytania, płoszenia i zabijania dziko żyjących zwierząt, niszczenia gniazd, wybierania jaj oraz piskląt wszystkich gatunków ptaków,

Zalecenia:

a) zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych leśnych oraz gospodarki rybackiej i łowieckiej,
b) niezbędne jest utrzymanie różnorodności biologicznej środowiska.

§ 6

Infrastruktura techniczna.

Gospodarkę wodno-ściekową należy rozwiązać w oparciu o komunalne urządzenia źródłowe i sieci, połączone z ich modernizacją i wdrażaniem najnowszych rozwiązań technicznych, z racjonalizacją zużycia wody. Zakłada się wysoki standard obsługi inżynieryjnej gospodarstw domowych - korzystających z sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej. Powinna obowiązywać zasada współzależnej realizacji systemów wodociągowych i kanalizacyjnych oraz bezwzględny wymóg odprowadzania ścieków komunalnych do oczyszczalni dla wszystkich obiektów publicznych i usługowych.

1. Zaopatrzenie w wodę przewiduje się z:

a) wodociągów wiejskich zasilanych z ujęć wód podziemnych poprzez stacje wodociągowe oznaczone na rysunku planu symbolami „WZ"
b) wodociągów zakładowych realizowanych dla dużych lub małych zakładów produkcyjnych,
c) lokalnych ujęć wód podziemnych w tym studni kopanych dla rozproszonej zabudowy położonej poza strefą zasięgu wodociągów wiejskich i zakładowych.

W stosunku do stref ochrony sanitarnej pośredniej ujęć wód obowiązują zasady gospodarowania określone ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (Dz. U. Nr 115, poz. 1229 z późn. zm.).

2. Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków bytowo-gospodarczych przewiduje się poprzez zastosowanie następujących modeli układów kanalizacyjnych:

a) kanalizacji indywidualnych;
b) kanalizacji zakładowych;
c) kanalizacji zbiorczych;

Zadaniem poszczególnych modeli technicznych kanalizacji jest:

1) Kanalizacja indywidualna.

Zadaniem tej kanalizacji jest odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych z jednego gospodarstwa (jednego lub kilku budynków) lub małych zakładów. W modelu tym mogą mieć zastosowanie dwa typy sposobu unieszkodliwiania i odprowadzania ścieków;

Typ I - bezodpływowy jednostkowy osadnik gnilny i wywożenie zgromadzonych ścieków taborem asenizacyjnym.

Typ II - osadnik gnilny wielokomorowy współpracujący z drenażem rozsączającym, studnią chłonną lub filtrem piaskowym - możliwość realizacji uzależnia się od warunków gruntowo-wodnych

2) Kanalizacja małych zakładów

Zadaniem tej kanalizacji jest odprowadzenie i unieszkodliwienie ścieków bytowo-gospodarczych pochodzących z zakładów produkcji rolnej, pojedynczych obiektów usługowych oraz niewielkich osiedli mieszkaniowych (do 20m^3/dobę). W modelu tym mogą mieć zastosowanie następujące sposoby unieszkodliwiania i odprowadzania ścieków:

Typ I - odprowadzenie ścieków siecią zakładową do bezodpływowego zbiornika ścieków i wywożenia taborem asenizacyjnym

Typ II - osadnik gnilny współpracujący z drenażem, studnią chłonną i filtrem piaskowym - możliwość realizacji uzależnia się od warunków gruntowo-wodnych

3) Kanalizacja zbiorcza

Zadaniem tej kanalizacji jest odprowadzenie i unieszkodliwienie ścieków bytowo-gospodarczych z całej wiejskiej jednostki osadniczej, przeważającej jej części lub zakładów przemysłowo-usługowych do oczyszczalni wiejskiej lub zakładowej. Technologia oczyszczania ścieków winna spełniać warunki zachowania czystości wód powierzchniowych odbiornika, a zrzut ścieków oczyszczonych winien odbywać się poprzez zbiorniki naturalizujące stanowiące dodatkowe zabezpieczenie odbiornika.

4) W celu ochrony wód powierzchniowych oraz obszarów źródliskowych małych rzek preferować należy dla rozwiązań technologicznych doczyszczanie ścieków w prostych ekologicznych oczyszczalniach jak zbiorniki naturalizujące, staw trzcinowy, filtr ziemny, powiązanie z systemem melioracyjnym w celu nawadniania użytków zielonych.

5) Dopuszcza się do czasu wykształcenia się gminnych zbiorczych sieci kanalizacji sanitarnej realizację indywidualnych sieci kanalizacyjnych dla pojedynczych obiektów lub zespołu obiektów z uwzględnieniem uwarunkowań wypływających ze stref odporności środowiska wodnego na zanieczyszczenia.

3. Zaopatrzenie w ciepło

Ustala się, że źródłem zaopatrzenia w ciepło winny być paliwa niskoemisyjne. Niezbędne jest przy tym racjonalizacja systemów grzewczych w obiektach istniejących i nowobudowanych.

Do czasu budowy sieci gazowej dotychczasowym źródłem pozyskiwania energii dla potrzeb grzewczych, przygotowania posiłków i ciepłej wody użytkowej jest paliwo stałe, gaz propan-butan i oleje grzewcze.

4. Zaopatrzenie w gaz:

Zasilanie terenu gminy w gaz przewodowy jest możliwe z terenu gmin sąsiednich. Sieć gazowa musi być projektowana zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. nr 97, poz. 1055).

5. Gospodarka odpadami stałymi:

1) Przewiduje się usuwanie odpadów poprzez pojemnikowy i kontenerowy system gromadzenia i wywozu na wysypisko śmieci.
2) dopuszcza się lokalizowanie na obszarze gminy kontenerów służących do gromadzenia odpadów (z wyjątkiem odpadów przemysłowych i chemicznych), nie powiązanych trwale z podłożem, pod warunkiem:
   a) utwardzenia miejsca posadowienia tych pojemników,
   b) utwardzenia dojazdu,
   c) zapewnienia spływu wód poopadowych,
   d) jednoczesnego stworzenia wysokiej i średniej zieleni izolacyjnej wokół pojemników, o szerokości co najmniej 2 metry,
   e) zachowania co najmniej 30 metrów odległości od zabudowy mieszkalnej i od dróg;
   f) zachowania co najmniej 150 metrów odległości od cieków wodnych i ujęć wody pitnej,

6. Elektroenergetyka

Jako podstawę zaopatrzenia wsi w energię elektryczną ustala się system sieci średniego napięcia 15 kV w wykonaniu napowietrznym.

Zasilanie zabudowy mieszkaniowej usługowej oraz gospodarstw rolnych na terenach wiejskich odbywać się będzie ze słupowych stacji transformatorowych 15/04 kV z zastosowaniem również stacji wnętrzowych dla użytkowników o zapotrzebowaniu mocy elektrycznej powyżej 250 kW.

Sieć niskiego napięcia na terenach wiejskich przewidziano w wykonaniu napowietrznym, a w strefach zwartej zabudowy usługowej przewiduje się sieć kablową.

Przebieg linii energetycznych dopuszcza się jedynie zgodnie z rysunkami planu.

Zakazuje się lokalizowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi nie związanych z gospodarką energetyczną wzdłuż linii energetycznych - w odległości od rzutu poziomego najbliższego skrajnego przewodu linii energetycznej mniejszej niż 7,5 metra od linii średniego napięcia 15 kV oraz 14,5 metra od linii wysokiego napięcia 110 kV.

Zakazuje się sadzenia drzew, składowania materiałów oraz lokalizowania budynków nie związanych z gospodarką energetyczną w odległości od rzutu poziomego najbliższego skrajnego przewodu linii energetycznej mniejszej niż 1 m dla linii średniego napięcia oraz 4 metry dla linii wysokiego napięcia 110 kV.

Dopuszcza się budowę linii energetycznych średniego i niskiego napięcia w postaci napowietrznej lub kablowej.

Ewentualna przebudowa linii kolidujących z planowanym zagospodarowaniem odbywać się będzie kosztem i staraniem inwestora projektowanej zabudowy.

7. Telekomunikacja

Zapewnienie poprawnej obsługi łączności gminy przewiduje się poprzez systemy kablowe. Za pożądany standard wskaźnika telefonizacji uznaje się poziom ok. 40 abonentów na 100 mieszkańców.

§ 7

Realizacja planu.

1. Plan miejscowy jest podstawą do określenia zasad lokalizacji na obszarze gminy Podedwórze obiektów budowlanych, a także innych form przekształcania przestrzeni wymagających ustalenia warunków zagospodarowania terenu.
2. Podstawą do określenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego jest suma, odnoszących się do danego terenu:
   a) ustaleń ogólnych; (§ 2)
   b) ustaleń dotyczących terenów o poszczególnych funkcjach; (§ 3)
   c) ustaleń dotyczących ochrony wartości kulturowych; (§ 4)
   d) ustaleń dotyczących ochrony środowiska przyrodniczego; (§ 5)
   e) ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej; (§ 6)
3. W przypadku rozbieżności rozstrzygnięć, odnoszących się do tego samego terenu i dotyczących tego samego aspektu zagospodarowania, pomiędzy różnymi kategoriami ustaleń wymienionych w ust. 2, obowiązują kolejno:
   a) ustalenia ogólne; (§ 2)
   b) ustalenia dotyczące ochrony wartości kulturowych; (§ 4)
   c) ustalenia dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego; (§ 5)
   d) ustalenia dotyczące terenów o poszczególnych funkcjach; (§ 3)
   e) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej. (§ 6)
4. W warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się również ustalenia dla terenów i obiektów sąsiednich, w szczególności dotyczące obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów poddanych ochronie.

§ 8

Opłata planistyczna.

1. Ustala się stawki procentowe opłaty na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu, w wysokości:
   1) 30% wzrostu wartości - dla terenów usług (z wyjątkiem usług wymienionych w pkt. 2);
   2) 1% wzrostu wartości - dla terenów przewidzianych na obiekty ochrony zdrowia, oświaty, kultury i administracji, infrastruktury technicznej oraz dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania o charakterze ekologicznym, w szczególności zalesienia i zadrzewienia;
   3) 30% wzrostu wartości - dla terenów mieszkalnictwa rolniczego, jednorodzinnego za wyjątkiem zbycia nieodpłatnego nieruchomości na rzecz osób bliskich, gdzie ustala się opłatę na poziomie 0% stawki procentowej.

§ 9

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci ważność Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Podedwórze zatwierdzony Uchwałą Gminnej Rady Narodowej w Podedwórzu Nr XV/30/80 z dnia 17 grudnia 1980 r.

§ 10

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§ 11

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 12

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Gminy