



Urząd Marszałkowski
2005.04.04
p. Szokalski
p. Michalski

Lublin, dnia 30 marca 2005 r.

WOJEWODA LUBELSKI

PN/Ch.II.0911-104/05

Rozstrzygnięcie nadzorcze

stwierdzające nieważność uchwały Nr XIX/161/2005 Rady Gminy Urszulina z dnia 24 lutego 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów „Kochanowskie” we wsi WYTYCZNO nad jeziorem Wytyckim – w części dotyczącej:

- 1) w § 1 w ust. 2 w pkt 1 wyrazów: „symbolami 1 RZ, 1 R, 2 RZ”;
- 2) w § 7 w ust. 1 pkt 2;
- 3) w § 11 w ust. 1 wyrazów: „ i przebiegający przez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 RZ, 2RZ, 3 RZ, 4 RZ, 5 RZ, 1 R, 3 R, 4 R”;
- 4) § 19;
- 5) w § 23 w ust. 1 symboli „1 RZ, 2 RZ, 3 RZ, 4 RZ, 5 RZ,”;
- 6) w § 24 w ust. 1 symboli „1 R, 2 R, 3 R, 4 R,”;
- 7) oraz na rysunku planu: symbole 3 R i 3 RZ na arkuszu nr 1, symbole 1 R, 1 RZ, 2 R i 2 RZ na arkuszu nr 2, symbole 4 R, 4 RZ i 5 RZ na arkuszu nr 3 i symbol 1 US/RZ na arkuszu nr 9.

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XIX/161/2005 Rady Gminy Urszulina z dnia 24 lutego 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów „Kochanowskie” we wsi WYTYCZNO nad jeziorem Wytyckim – w części dotyczącej:

- 1) w § 1 w ust. 2 w pkt 1 wyrazów: „symbolami 1 RZ, 1 R, 2 RZ”;
- 2) w § 7 w ust. 1 pkt 2;
- 3) w § 11 w ust. 1 wyrazów: „ i przebiegający przez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 RZ, 2RZ, 3 RZ, 4 RZ, 5 RZ, 1 R, 3 R, 4 R”;
- 4) § 19;
- 5) w § 23 w ust. 1 symboli „1 RZ, 2 RZ, 3 RZ, 4 RZ, 5 RZ,”;
- 6) w § 24 w ust. 1 symboli „1 R, 2 R, 3 R, 4 R,”;
- 7) oraz na rysunku planu: symbole 3 R i 3 RZ na arkuszu nr 1, symbole 1 R, 1 RZ, 2 R i 2 RZ na arkuszu nr 2, symbole 4 R, 4 RZ i 5 RZ na arkuszu nr 3 i symbol 1 US/RZ na arkuszu nr 9.

Uzasadnienie

Przedmiotowa uchwała doręczona do organu nadzoru w dniu 4 marca 2005 r. podjęta została we wskazanej części z istotnym naruszeniem przepisów prawa.

W uchwalonym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów „Kochanowskie” we wsi WYTYCZNO nad jeziorem Wytyckim nie zostały zachowane zasady sporządzania planu określone w art. 15 ust. 1 i art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.). Wymienione przepisy zobowiązują wójta do sporządzania projektu planu miejscowego zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Tymczasem stwierdzono, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów „Kochanowskie” we wsi Wytyczno nad jeziorem Wytyckim został sporządzony niezgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Urszulin, uchwalonym uchwałą Nr XI/66/95 Rady Gminy Urszulin z dnia 28 grudnia 1995 r. dla terenów oznaczonych w tym planie symbolami: 1RZ, 2 RZ, 3 RZ, 4 RZ, 5 RZ, 1R, 2 R, 3 R, 4 R i 1 US/RZ.

W przedmiotowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolami: 1RZ, 2 RZ, 3 RZ, 4 RZ i 5 RZ oznaczono tereny trwałych użytków zielonych bez prawa zabudowy. Symbolami 1 R, 2 R, 3 R i 4 R oznaczono tereny rolne bez prawa zabudowy, a symbolem 1 US/RZ oznaczono tereny otwarte usług sportu, turystyki i rekreacji ogólnodostępnej oraz trwałych użytków zielonych bez prawa zabudowy. Natomiast w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Urszulin wyżej wymienione tereny są oznaczone symbolem UTL i przeznaczone pod zabudowę letniskową, obsługę turystyki i rekreacji oraz mieszkalnictwo.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym naruszenie zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powoduje nieważność uchwały rady gminy w części dotyczącej tego naruszenia.

W związku z powyższym stwierdzenie nieważności uchwały we wskazanej części jest uzasadnione.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie, złożona za moim pośrednictwem, w terminie 30 dni od dnia doręczenia niniejszego rozstrzygnięcia.

Otrzymują:

1. Przewodniczący Rady Gminy Urszulin
2. Wójt Gminy Urszulin

W. WOJEWÓDZCY LUBELSKIEGO

Sigora
Barbara Sigora
 Wicewojewoda

UCHWAŁA Nr XIX/161/2005

RADY GMINY URSZULIN

z dnia 24 lutego 2005 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów „Kochanowskie” we wsi WYTYCZNO nad jeziorem Wytyckim

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), 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.) oraz uchwały nr XIV/90/96 Rady Gminy Urszulin z dnia 23 kwietnia 1996 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Urszulin, uchwały nr XXIV/173/2001 Rady Gminy Urszulin z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Urszulin i uchwały nr XV/119/2004 Rady Gminy Urszulin z dnia 27 sierpnia 2004 r. zmieniającej uchwałę (nr XIV/90/96) w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Urszulin, stanowi się, co następuje:

DZIAŁ I - POSTANOWIENIA OGÓLNE

Rozdział 1. Zakres ustaleń i zasięg terytorialny planu

§1.1. Po stwierdzeniu zgodności ustaleń ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Urszulin" uchwalonym uchwałą nr XI/66/95 Rady Gminy Urszulin z dnia 28 grudnia 1995 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów „Kochanowskie” we wsi Wytyczno nad jeziorem Wytyckie, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Plan obejmuje tereny położone na obszarze „Kochanowskie” we wsi Wytyczno nad jeziorem Wytyckie, z wyłączeniem terenów:
 - 1) terenu położonego pomiędzy zachodnią granicą terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RZ, 1R, 2RZ, a granicą Poleskiego Parku Narodowego;
 - 2) terenu położonego pomiędzy południową granicą terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6RZ, a rowem melioracyjnym przebiegającym po południowej stronie obszaru;

- 3) terenu położonego pomiędzy drogą krajową Nr 83, terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 8RZ, rowem melioracyjnym przebiegającym po południowo-wschodniej stronie jeziora Wytyckiego i drogą powiatową nr 1627L.
3. Plan obejmuje obszar położony w otulinie Poleskiego Parku Narodowego, w otulinie Poleskiego Parku Krajobrazowego, w obrębie Poleskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz częściowo w obrębie Poleskiego Parku Krajobrazowego.
4. Granice planu są wyznaczone na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 2 - zawierający rozstrzygnięcia w sprawie zgłoszonych uwag w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu;
- 2) załącznik Nr 3 - określający sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§3.1. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne grunty rolne nie wymagające uzyskania zgody, o której mowa w przepisach o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz 23,16 ha gruntów rolnych, po uzyskaniu wymaganej zgody, o której mowa w przepisach o ochronie gruntów rolnych i leśnych (w tym grunty mineralne kl. IVa – 5,38 ha, kl. IVb – 17,78 ha).

2. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne 0,16 ha gruntów leśnych, po uzyskaniu wymaganej zgody, o której mowa w przepisach o ochronie gruntów rolnych i leśnych (w tym grunty leśne kl. Ls VI – 0,16 ha).

§4.1. 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) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Urszulin;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć oznaczony Nr 1 załącznik graficzny do niniejszej uchwały przestawiony na mapie w skali 1:1000;
- 4) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne;
- 5) terenie – o ile z treści uchwały nie wynika inaczej, należy przez to rozumieć wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;

- 8) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie ograniczające teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 10) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której należy sytuować budynki oraz określone w ustaleniach planu rodzaje budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 11) działce budowlanej – należy przez to rozumieć przeznaczoną pod zabudowę część terenu, która jest lub będzie wydzielona geodezyjnie;
- 12) zabudowie jednorodzinnej – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- 13) zabudowie zagrodowej – należy przez to rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych;
- 14) zabudowie letniskowej – należy przez to rozumieć zabudowę rekreacji indywidualnej przeznaczoną do okresowego wypoczynku, z wyłączeniem prowadzenia w niej jakiegokolwiek działalności gospodarczej;
- 15) usługach – należy przez to rozumieć wszelkie budynki lub budowle, które w całości lub części służą do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 16) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które nie powodują uciążliwej emisji substancji i energii oraz niebędące przedsięwzięciami, dla których raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest lub może być wymagany. W szczególności usługami nieuciążliwymi nie są: stacje dystrybucji paliw i gazu, zakłady pogrzebowe, piekarnie, stacje obsługi samochodów, zakłady rzemieślnicze i drobnej wytwórczości zatrudniające powyżej 5 pracowników, lakiernie i warsztaty samochodowe, stolarnie, tartaki, usługi wymagające dostaw częściej niż raz na 2 dni i samochodami cięższymi niż 3,5 tony, hurtownie, magazyny i składy, usługi handlu o powierzchni sprzedażnej większej niż 300 m²;
- 17) usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które mogą powodować uciążliwą emisję substancji i energii, lub dla których raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest lub może być wymagany;
- 18) uciążliwość – należy przez to rozumieć zjawisko lub stan utrudniający życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, takie jak: hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami;
- 19) intensywność zabudowy – stosunek sumy powierzchni ogólnej zabudowy do powierzchni terenu, na którym znajduje się zabudowa;

- 20) dostępności do drogi publicznej – należy przez to rozumieć dostępność zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, a także dostępność przez układ dróg dojazdowych posiadających zjazd lub zjazd do drogi publicznej;
 - 21) teren zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zielenią wysoką i niską o charakterze ozdobnym, pokrywającą ukształtowane powierzchnie, także zakrzewienia skarp, skwery itp.;
 - 22) powierzchni aktywnej przyrodniczo – należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu działki, pokrytą roślinnością (naturalną lub urządzonej), stanowiącą powierzchnię ekologicznie czynną;
 - 23) dostępności ogólnej – należy przez to rozumieć dostęp do terenu nie limitowany, w szczególności ogrodzeniem i zakazem wstępu;
 - 24) dostępności ograniczonej – należy przez to rozumieć dostęp do terenu limitowany ogrodzeniem i zakazem wstępu osobom nie związanym z zamieszkaniami lub obsługą obiektów na danym terenie.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 5. 1. Celem regulacji zawartych w planie jest:

- 1) ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych funkcji;
 - 2) racjonalne wykorzystanie zasobów środowiska, ochrona interesu publicznego lokalnego i ponad lokalnego w zakresie:
 - a) utrzymania procesów ekologicznych, stabilności ekosystemów i ochrony różnorodności biologicznej,
 - b) ochrony wartości historyczno-kulturowych obszaru,
 - c) stworzenia prawidłowego układu komunikacji obszaru,
 - d) zabezpieczenia terenów pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej gminy,
 - e) zagwarantowania przestrzeni dla celów publicznych;
 - 3) uzyskanie ładu przestrzennego i planistyczne uporządkowanie całego terenu;
 - 4) umożliwienie działalności inwestycyjnej podmiotom, minimalizacja konfliktów pomiędzy użytkownikami przestrzeni i optymalizacja korzyści z ich działalności.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczająca linia zabudowy;
- 4) granica strefy bez zabudowy;
- 5) granica ciągu ekologicznego.

§ 6. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent) dla całego terenu objętego planem.

Rozdział 2. System oznaczeń planu

§ 7.1. Poszczególnym terenom wyznaczonym w planie liniami rozgraniczającymi przypisuje się określone przeznaczenie podstawowe, oznaczone graficznie na rysunku planu oznaczeniami cyfrowymi określającymi kolejną liczbę porządkową oraz niższymi oznaczeniami literowymi określającymi sposób użytkowania terenu:

- 1) **UT** – TERENY USŁUG TURYSTYKI Z ZIELENIĄ TOWARZYSZĄCĄ;
 - 2) **US/RZ** – TERENY OTWARTE USŁUG SPORTU, TURYSTYKI I REKREACJI OGÓLNODOSTĘPNEJ ORAZ TRWAŁYCH UŻYTKÓW ZIELONYCH BEZ PRAWA ZABUDOWY;
 - 3) **RM** – TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ;
 - 4) **ML** – TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ;
 - 5) **ZL** – TERENY LASÓW;
 - 6) **RZ** – TERENY TRWAŁYCH UŻYTKÓW ZIELONYCH BEZ PRAWA ZABUDOWY;
 - 7) **R** – TERENY ROLNE BEZ PRAWA ZABUDOWY;
 - 8) **WS** – TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH;
 - 9) **KS** – TERENY PARKINGÓW SAMOCHODOWYCH;
 - 10) **KD** – TERENY DRÓG PUBLICZNYCH;
 - 11) **KDW** – TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH;
 - 12) **KX** – TERENY CIĄGÓW PIESZYCH I PIESZO-JEZDNYCH;
 - 13) **OW** – STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ – OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNYCH.
2. Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia poszczególnych terenów z uwzględnieniem powyższych symboli literowych wraz z podziałem numerycznym zawarte są w dziale II niniejszej uchwały. Przyjęte oznaczenia są adekwatne z treścią rysunków planu.

Rozdział 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. Ustalenia ogólne planu dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zasady zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego planem muszą uwzględniać zasady zrównoważonego rozwoju; w szczególności nie mogą naruszać walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych obszaru;
- 2) dopuszcza się, z zastrzeżeniem pkt 3, jedynie inwestowanie zgodne z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem (funkcją) oraz zasadami zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów oznaczonych na rysunku planu odrębnymi symbolami i wyodrębnionych za pomocą linii rozgraniczających;
- 3) w poszczególnych terenach dopuszcza się lokalizację, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem tych terenów oraz zgodnie z przepisami szczególnymi, nie przedstawionych na rysunku planu obiektów i sieci infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej i telekomunikacyjnej oraz obiektów gospodarki odpadami (nie związanych z podłożem), służących bezpośredniej obsłudze tych terenów;
- 4) w pasach drogowych przewiduje się budowę infrastruktury technicznej niezbędnej dla obsługi terenu objętego pasem;
- 5) przy projektowaniu obiektów budowlanych i zagospodarowaniu terenów inwestycji obowiązuje kształtowanie architektury oraz krajobrazu uwzględniające tradycje regionalne, ochronę wartości kulturowych i środowiska przyrodniczego;
- 6) w przypadku szerokości działki budowlanej poniżej 18 m dopuszcza się usytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, przy zachowaniu obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych;
- 7) w oparciu o opracowania projektowe i ocenę oddziaływania danej inwestycji na środowisko dopuszcza się dokonywanie korekt przebiegu tras komunikacyjnych oraz lokalizację urządzeń i obiektów zaplecza technicznego komunikacji – w uzgodnieniu z właściwymi dla projektowanej funkcji i obszaru organami, w tym z właściwym zarządem dróg;
- 8) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację obiektów i funkcji nie przewidzianych programem, a nie kolidujących z docelowym przeznaczeniem terenu;
- 9) dopuszcza się rozpoczęcie użytkowania nowych i przebudowywanych obiektów mieszkalnych, usługowych i produkcyjnych po uprzednim lub co najmniej równoczesnym uruchomieniu niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych poniżej, a w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę;
- 10) ustala się obowiązek przeprowadzenia badań geotechnicznych warunków

gruntowo-wodnych dla ustalenia warunków posadowienia obiektów budowlanych o znacznej kubaturze oraz o znacznym zagłębieniu posadowienia;

11) dla poszczególnych funkcji terenów ustala się niżej podane minimalne wskaźniki miejsc parkingowych:

- a) mieszkalnictwo – 30 mp/100 mieszkańców,
- b) administracja – 20 mp/100 zatrudnionych,
- c) handel, usługi – 30 mp/1000 m² powierzchni użytkowej,
- d) gastronomia – 20 mp/100 konsumentów,
- e) obiekty kultury – 14 mp/100 użytkowników jednocześnie,
- f) sport, rekreacja – 12 mp/100 użytkowników jednocześnie.

Rozdział 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§9. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego obowiązujące na całym obszarze określonym w §1:

- 1) zakaz odprowadzania ścieków nieoczyszczonych do cieków wodnych i rowów melioracyjnych oraz wód gruntowych;
- 2) zakaz składowania odpadów poza urządzonymi miejscami do gromadzenia odpadów;
- 3) nakaz przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko dla obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz określenie szerokości stref izolacyjnych i sposobów ich zagospodarowania;
- 4) zakaz stosowania w budownictwie materiałów zagrażających zdrowiu ludzi i środowisku przyrodniczemu;
- 5) nakaz ochrony drzew pomnikowych;
- 6) nakaz ochrony i uzupełnień zieleni parkowej, izolacyjnej i przyulicznej;
- 7) nakaz ochrony istniejących zadrzewień oraz obowiązek wprowadzania nowych tam, gdzie nie będą w kolizji z istniejącym użytkowaniem – zwłaszcza wzdłuż dróg i rowów melioracyjnych oraz w sąsiedztwie obiektów uciążliwych.

§ 10. Obszar objęty planem znajduje się w otulinie Poleskiego Parku Narodowego, otulinie Poleskiego Parku Krajobrazowego oraz w obrębie Poleskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Na obszarze planu obowiązują zasady zagospodarowania oraz zakazy wynikające z Rozporządzenia Wojewody Chełmskiego nr 53 z dnia 26 czerwca 1998 r w sprawie Poleskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Chełmskiego Nr 10. poz. 89), a w szczególności:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi;
- 2) zakaz lokalizacji i adaptacji istniejących obiektów dla funkcji uciążliwych i mogących pogorszyć stan środowiska;
- 3) zakaz lokalizacji nowych i rozbudowy istniejących obiektów istotnie zmniejszających walory przyrodnicze i krajobrazowe;
- 4) zakaz wydobywania surowców mineralnych – piasku, żwiru, torfu;
- 5) zakaz inwestycji mogących wpływać na zmianę stosunków wodnych;
- 6) obowiązuje stosowanie ogrzewania nie powodującego zanieczyszczenia środowiska np. gazowego, elektrycznego, olejowego (olej z zawartością siarki poniżej 0,4%), pompy ciepłe lub systemy solarne;
- 7) należy utrzymać istniejący drzewostan leśny, grupy drzew o charakterze zadrzewień oraz remiz śródpolnych;
- 8) wprowadza się obowiązek utrzymania drożności korytarzy ekologicznych dla swobodnej migracji gatunków;
- 9) obowiązuje zapewnienie na działkach inwestowanych min. 30% zieleni urządzonej towarzyszącej obiektom usługowym i 50% zabudowie letniskowej;
- 10) przy realizacji inwestycji oraz prognozowaniu i modernizacji istniejącego zainwestowania obowiązuje zapewnienie miejsca na składowanie odpadów w indywidualnych kontenerach i wywóz odpadów na składowisko gminne;
- 11) zakaz lokalizowania nowych inwestycji bez uprzedniego uzbrojenia terenu; w szczególności realizacja sieci wodociągowej powinna być prowadzona pod warunkiem jednoczesnej budowy kanalizacji sanitarnej;
- 12) na całym obszarze objętym projektem planu ustala się strefę ciszy w której hałas o wartości powyżej 60 dB nie może przekraczać granicy własności;
- 13) obowiązuje odprowadzanie ścieków do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 14) zakazuje się realizacji wszelkich obiektów w strefie korytarzy infrastruktury technicznej.

§ 11.1. Na obszarze objętym planem znajduje się ciąg ekologiczny oznaczony na rysunku planu symbolem graficznym i przebiegający przez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ, 5RZ, 1R, 3R, 4R.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują zasady określone dla poszczególnych terenów w §§ 23, i 24 oraz dodatkowo następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązuje całkowity zakaz wycinania drzew i krzewów;
 - 2) zakaz wprowadzania ruchu turystycznego poza wyznaczonymi drogami;

- 3) należy wprowadzić realizację dolesień i zalesień dostosowując skład gatunkowy do warunków naturalnych siedliska;
- 4) należy wprowadzić kształtowanie sieci zadrzewień śródpolnych dostosowując skład gatunkowy do warunków naturalnych siedliska;
- 5) zakazuje się chemizację użytków;
- 6) zakazuje się stosowania nawozów mineralnych, zastępując je nawozami naturalnymi np. obornik, kompost;
- 7) dopuszcza się wypas i uprawy rolne;
- 8) wprowadza się preferencję dla rolnictwa ekologicznego.

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

§ 12. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie występują zabytki nieruchome oraz dobra kultury współczesnej wymagające planistycznej ochrony prawnej.

§ 13.1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajdują się stanowiska zabytków archeologicznych, objęte strefą ochrony konserwatorskiej **OW** – obserwacji archeologicznych.

2. Na wyznaczonych terenach strefy **OW** ochrony konserwatorskiej, obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) w strefach obserwacji archeologicznej i w zasięgu stanowisk archeologicznych (poza strefami), oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym, wszelkie zmiany w sposobie użytkowania i zagospodarowania związane z pracami ziemnymi i przekształceniami istniejącego ukształtowania terenu mogą być prowadzone jedynie w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
 - 2) wszelkie prace związane z budową obiektów kubaturowych, inwestycje liniowe oraz związane z przekształceniem naturalnego ukształtowania terenu (np. melioracje, niwelacje, budowy zbiorników wodnych) – muszą być uzgadniane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w celu uzyskania wytycznych konserwatorskich dla przedmiotowych inwestycji, a wszelkie realizacje wymagają jego zgody;
 - 3) powyższe zalecenie dotyczy także związanych z inwestycjami wszelkich prac ziemnych prowadzonych na terenie lub w bezpośrednim sąsiedztwie stanowisk archeologicznych;
 - 4) w przypadku prowadzenia sieci liniowych infrastruktury technicznej, związanych z pracami ziemnymi (drogi, wodociągi, gazociągi, linie telekomunikacyjne, melioracje, itd.) niezbędne jest zapewnienie nadzoru archeologicznego lub w razie konieczności – przeprowadzenia wykopaliskowych badań wyprzedzających;

- 5) zobowiązuje konieczność niezwłocznego zawiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o znalezieniu przedmiotów posiadających cechy zabytku (np. naczynia ceramiczne, szklane, kafle, fragmentów murów, narzędzia z kamienia i metalu, przedmioty krzemienne, kości ludzkie lub zwierzęce itp.) ujawnionych w czasie prowadzenia robót ziemnych i budowlanych;
- 6) osoby znajdujące te przedmioty zobowiązane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć do czasu wydania odpowiednich zarządzeń przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Rozdział 6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

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

Rozdział 7. Inne obiekty i tereny podlegające ochronie

§15. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie znajdują się tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, ani inne obiekty i tereny podlegające ochronie.

Rozdział 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§16. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie wyznacza się terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

Rozdział 9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 17.1. Na terenach przeznaczonych w planie pod zabudowę zagrodową i letniskową dopuszcza się do czasu realizacji tych funkcji tymczasowe zagospodarowanie nieruchomości z przeznaczeniem pod uprawy rolne i trwałe użytki zielone oraz zieleń niską.

2. Na terenach przeznaczonych w planie pod zabudowę usługową dopuszcza się do czasu realizacji tych funkcji tymczasowe zagospodarowanie nieruchomości z przeznaczeniem pod:
 - 1) uprawy rolne, trwałe użytki zielone i zieleń niską;
 - 2) urządzenie parkingów o nawierzchni gruntowej.

3. Na terenach przewidzianych do nowego przeznaczenia, do czasu jego realizacji, obowiązuje ich udostępnienie dla wykonania dojazdów i uzbrojenia; w zakresie wynikającym z ustaleń planu oraz zakaz budowy nowych obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

DZIAŁ II - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1. Przeznaczenie terenów. Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów, wskaźniki

§ 18.1. Ustala się tereny usług turystyki z zielenią towarzyszącą oznaczone na rysunku planu symbolem 1UT.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:
 - 1) usługi turystyki o znaczeniu lokalnym;
 - 2) gastronomia, handel;
 - 3) bazy turystyczne, campingi i pola namiotowe;
 - 4) urzędnia sportu i rekreacji;
 - 5) zieleń urządzona;
 - 6) obiekty kultury.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty i urzędnia infrastruktury technicznej i komunikacji.
4. Obiekty i urzędnia o funkcji dopuszczalnej ustalone w ust. 3 można realizować przy łącznym spełnieniu następujących warunków:
 - 1) są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcjach podstawowych;
 - 2) nie będą zajmowały więcej niż 10% terenu.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów i ukształtowania zabudowy:
 - 1) projektowane obiekty muszą cechować się indywidualnym charakterem w nawiązaniu do krajobrazu i architektury regionalnej, oraz stanowić dominantę architektoniczną ważną dla kształtowania wizerunku obszaru;
 - 2) wysokość zabudowy – maksymalnie dwie kondygnacje z poddaszem użytkowym;
 - 3) preferowana regionalna forma zabudowy – dachy dwuspadowe w układzie kalenicowym;

- 4) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 10% powierzchni działki;
- 5) przy zagospodarowaniu działek obowiązuje pozostawienie minimalnie 50 % powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) budynki i obiekty winny być dostępne dla osób niepełnosprawnych;
- 7) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy od granicy działki z drogą – według rysunku planu;
- 8) obowiązuje nieprzekraczalna odległość linii zabudowy od cieków powierzchniowych 20,00 m;
- 9) zakazuje się realizacji wszelkich obiektów w strefie korytarzy infrastruktury technicznej;
- 10) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
 - b) odprowadzanie ścieków do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - d) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody oraz do potrzeb technologicznych przewiduje się z własnych źródeł ciepła, kotłowni indywidualnych lub lokalnych wykorzystujących jako paliwo olej opałowy niskosiarkowy, gaz ziemny, gaz propan-butan, energię elektryczną, pompy ciepłe lub systemy solarne, przy czym dopuszcza się zastosowanie innych paliw, a w szczególności emitujących zanieczyszczenia do powietrza atmosferycznego ze źródeł o wydajności większej niż 20 kW, pod warunkiem wykonania opisu w projekcie architektoniczno-budowlanym w formie analizy, z uwzględnieniem wpływu zanieczyszczeń na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i oddziaływanie na obiekty sąsiednie z podaniem rodzaju emitowanych substancji, wielkości emisji i zasięgu rozprzestrzeniania,
 - e) odprowadzenie wód deszczowych do gruntu oraz cieków powierzchniowych,
 - f) wywóz odpadów komunalnych na gminne składowisko odpadów.

§ 19.1. Ustala się tereny otwarte usług sportu, turystyki i rekreacji ogólnodostępnej oraz trwałych użytków zielonych bez prawa zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolem **1US/RZ**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:
 - 1) ogólnodostępne tereny otwarte służące turystyce i rekreacji;
 - 2) teren służący organizacji imprez plenerowych;

- 3) zieleni urządzona niska i średnia;
- 4) tereny otwarte - zieleni niska: użytki zielone.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się liniowe i punktowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Obiekt zaplecza sanitarno-socjalnego obsługujący teren US/RZ należy zlokalizować na działkach położonych na terenach sąsiednich oznaczonych na rysunku planu 10 ML lub 11 ML w pasie przyległym do drogi KDG lub dróg KDW.
5. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
 - 1) obowiązuje zakaz wtórnych podziałów;
 - 2) obowiązuje zakaz trwałej zabudowy;
 - 3) obowiązuje zakaz trwałych wygrodzeń;
 - 4) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie obiektami nietrwale połączonymi z gruntem, związanymi z małą gastronomią, rekreacją, usługami turystycznymi itp., szczególnie lokalizowanymi przy ciągach komunikacyjnych.
6. Ogólnodostępne miejsca postojowe dla samochodów osobowych do obsługi terenu US/RZ zlokalizowane są na terenach parkingów samochodowych oznaczonych na rysunku KS.

§ 20.1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej, o niskiej intensywności zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa mieszkaniowa zagrodowa.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się dodatkowo następujące przeznaczenie podstawowe terenu, pod warunkiem, że zwarty obszar zabudowy wymienionej poniżej na gruntach klasy RIIb nie przekroczy 0,5 ha, a na gruntach klasy RIVa, RIVb i gruntach organicznych klasy PsV nie przekroczy 1,0 ha:
 - 1) zabudowa jednorodzinna;
 - 2) zabudowa letniskowa;
 - 3) zabudowa gospodarstw agroturystycznych;
 - 4) zabudowa pensjonatowa;
 - 5) zabudowa gospodarcza.
4. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji;

- 2) usługi podstawowe, związane z obsługą terenów, pod warunkiem, że zwarty obszar zabudowy na gruntach klasy III nie przekroczy 0,5 ha, a na gruntach klasy IV nie przekroczy 1 ha.
5. Obiekty i urządzenia o funkcji dopuszczalnej ustalone w ust. 4 można realizować pod warunkiem, że są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcjach podstawowych oraz że nie przekroczą 10% powierzchni terenu.
6. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość zabudowy – maksymalnie jedna kondygnacja z poddaszem użytkowym;
 - 2) preferowana regionalna forma zabudowy – dachy dwuspadowe w układzie kalenicowym, zarówno dla budynków mieszkalnych jak i gospodarczych;
 - 3) budynki gospodarcze i inwentarskie należy realizować na zapleczu budynków mieszkalnych i minimalizować ich wielkość;
 - 4) minimalna wielkość działek:
 - a) 1 000 m² dla zabudowy jednorodzinnej,
 - b) 1 500 m² dla zabudowy letniskowej,
 - c) 2 500 m² dla zabudowy zagrodowej i gospodarstw agroturystycznych,
 - d) 3 000 m² dla zabudowy pensjonatowej;
 - 5) minimalna szerokość frontu działki jednorodzinnej 18,00 m przy zabudowie wolnostojącej;
 - 6) minimalna szerokość frontu działki pensjonatowej 40,00 m;
 - 7) dopuszczalna, maksymalna powierzchnia użytkowa budynków gospodarczych i inwentarskich – 100 m²;
 - 8) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy od granicy działki z drogą – według rysunku planu;
 - 9) obowiązuje nieprzekraczalna odległość linii zabudowy od cieków powierzchniowych 20,00 m;
 - 10) należy pozostawić strefę o szerokości 200,0 m od granic Poleskiego Parku Narodowego wolną od wszelkich form zabudowy kubaturowej;
 - 11) przy zagospodarowaniu działek obowiązuje pozostawienie minimalnie 50 % powierzchni biologicznie czynnej;
 - 12) zakazuje się realizacji wszelkich obiektów w strefie korytarzy infrastruktury technicznej;
 - 13) wytyczenie nowych terenów pod zabudowę zagrodową powinno w pierwszej

kolejności służyć przeniesieniu istniejących na terenach rolnych zabudowań na te właśnie tereny;

14) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
- b) odprowadzanie ścieków do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej,
- c) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
- d) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody oraz do potrzeb technologicznych przewiduje się z własnych źródeł ciepła, kotłowni indywidualnych lub lokalnych wykorzystujących jako paliwo olej opałowy niskosiarkowy, gaz ziemny, gaz propan-butan, energię elektryczną, pompy ciepłe lub systemy solarne, przy czym dopuszcza się zastosowanie innych paliw, a w szczególności emitujących zanieczyszczenia do powietrza atmosferycznego ze źródeł o wydajności większej niż 20 kW, pod warunkiem wykonania opisu w projekcie architektoniczno-budowlanym w formie analizy, z uwzględnieniem wpływu zanieczyszczeń na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i oddziaływanie na obiekty sąsiednie z podaniem rodzaju emitowanych substancji, wielkości emisji i zasięgu rozprzestrzeniania,
- e) odprowadzenie wód deszczowych do gruntu oraz cieków powierzchniowych,
- f) wywóz odpadów komunalnych na gminne składowisko odpadów.

§ 21.1. Ustala się tereny zabudowy letniskowej oznaczone na rysunku planu symbolem 1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML, 8ML, 9ML, 10ML, 11ML, 12ML, 13ML, 14ML, 15ML, 16ML, 17ML, 18ML, 19,ML, 20ML, 21ML, 22ML.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się jako przeznaczenie podstawowe terenu zabudowę letniskową.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się:
 - 1) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i dojazdu;
 - 2) tereny zieleni rekreacyjnej ogólnodostępnej;
 - 3) urządzenia sportu i rekreacji dla potrzeb mieszkańców.
4. Obiekty i urządzenia o funkcji dopuszczalnej ustalone w ust.3 można realizować przy łącznym spełnieniu warunków:
 - 1) są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcjach podstawowych;
 - 2) nie będą zajmowały więcej niż 20% terenu.
5. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązują następujące minimalne powierzchnie działek:
 - a) 1 500 m² dla projektowanych nowych podziałów,
 - b) 1 000 m² dla działek istniejących;
- 2) powierzchnia zabudowy działki nie może przekroczyć 10% powierzchni działki, nie więcej jednak niż 150 m²;
- 3) preferowana regionalna forma zabudowy – dachy dwuspadowe w układzie kalenicowym, nowa zabudowa letniskowa powinna nawiązywać formą architektoniczną do wzorców tradycyjnej zabudowy zagrodowej tego rejonu, istniejących w pobliskich wsiach;
- 4) wysokość zabudowy – maksymalnie jedna kondygnacja z poddaszem użytkowym;
- 5) zakaz realizacji budynków gospodarczych;
- 6) dopuszcza się realizację jednego garażu lub wiaty na samochód osobowy na działce, najlepiej dobudowanej do budynku letniskowego;
- 7) zakazuje się realizacji wszelkich obiektów w strefie korytarzy infrastruktury technicznej;
- 8) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy od granicy działki z drogą – według rysunku planu;
- 9) obowiązuje nieprzekraczalna odległość linii zabudowy 20,0 m od cieków powierzchniowych, 12,0 m od granicy lasu oraz 50,0 m od brzegu jeziora;
- 10) należy pozostawić strefę o szerokości 200,0 m od granic Poleskiego Parku Narodowego wolną od wszelkich form zabudowy kubaturowej;
- 11) przy zagospodarowaniu działek obowiązuje pozostawienie minimalnie 75 % powierzchni biologicznie czynnej;
- 12) obowiązuje zadrzewienie działki minimalnie na 50 % powierzchni;
- 13) obowiązek przestrzegania obowiązujących linii zabudowy od strony dróg, ulic, wód, jeziora oraz granic Poleskiego Parku Narodowego;
- 14) wytyczenie nowych terenów pod zabudowę letniskową powinno w pierwszej kolejności służyć przeniesieniu istniejących na terenach rolnych domków letniskowych na te właśnie tereny;
- 15) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
 - b) odprowadzanie ścieków do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej,

d) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody oraz do potrzeb technologicznych przewiduje się z własnych źródeł ciepła, kotłowni indywidualnych lub lokalnych wykorzystujących jako paliwo olej opałowy niskosiarkowy, gaz ziemny, gaz propan-butan, energię elektryczną, pompy ciepłe lub systemy solarne, przy czym dopuszcza się zastosowanie innych paliw, a w szczególności emitujących zanieczyszczenia do powietrza atmosferycznego ze źródeł o wydajności większej niż 20 kW, pod warunkiem wykonania opisu w projekcie architektoniczno-budowlanym w formie analizy, z uwzględnieniem wpływu zanieczyszczeń na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i oddziaływanie na obiekty sąsiednie z podaniem rodzaju emitowanych substancji, wielkości emisji i zasięgu rozprzestrzeniania,

e) odprowadzenie wód deszczowych do gruntu oraz cieków powierzchniowych,

f) wywóz odpadów komunalnych na gminne składowisko odpadów.

§ 22.1. Ustala się tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolem **1ZL, 2ZL**.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu:
 - 1) zieleń leśna;
 - 2) enklawy śródleśne;
 - 3) ciekі powierzchniowe i oczka wodne;
 - 4) dojścia, dojazdy oraz urządzenia obsługi turystyki.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się liniowe, punktowe, kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Obiekty i urządzenia o funkcji dopuszczalnej ustalone w ust.3 można realizować przy łącznym spełnieniu warunków:
 - 1) są niezbędne do funkcjonowania obiektów na obszarze planu;
 - 2) nie będą uciążliwe dla środowiska;
 - 3) nie będą zajmowały więcej niż 5% terenu.
5. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązuje zakaz wycinania drzew, z wyjątkiem czynności pielęgnacyjnych drzewostanu;
 - 2) obowiązuje wiek rębności określony w przepisach szczególnych;
 - 3) ruch turystyczny powinien odbywać się wyłącznie po wyznaczonych ścieżkach i terenach;
 - 4) urządzenia obsługi turystyki należy harmonijnie wpisać w krajobraz, uwzględniając

regionalne formy architektury;

- 5) przy realizacji odnowień, dolesień i zalesień skład gatunkowy należy dostosować do warunków naturalnych siedliska.

§ 23.1. Ustala się tereny trwałych użytków zielonych bez prawa zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolem **1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ, 5RZ, 6RZ, 7RZ, 8RZ**.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu:

- 1) tereny otwarte - zieleń niska: użytki zielone, nieużytki;
- 2) zadrzewienia pojedyncze i w grupach;
- 3) ciek i zbiorniki wodne.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się:

- 1) liniowe, punktowe, kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą obszaru planu;
- 2) dojścia i dojazdy.

4. Obiekty i urządzenia o funkcji dopuszczalnej ustalone w ust.3 można realizować pod warunkiem, że nie będą uciążliwe dla środowiska i że nie będą zajmowały więcej niż 5% terenu.

5. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) należy utrzymać zieleń niską;
- 2) dopuszcza się wypas i uprawy rolne;
- 3) zakazuje się chemizację użytków;
- 4) ograniczenie stosowania nawozów mineralnych do stopnia potrzeb roślin, zastępując je nawozami naturalnymi np. obornik, kompost.

§ 24.1. Ustala się tereny rolne bez prawa zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolem **1R, 2R, 3R, 4R, 5R**.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu: tereny otwarte – grunty orne, uprawy polowe, ogrodnicze i warzywnicze.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się:

- 1) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą obszaru planu;
- 2) dojścia i dojazdy.

4. Obiekty i urządzenia o funkcji dopuszczalnej ustalone w ust.3 można realizować pod warunkiem, że nie będą uciążliwe dla środowiska i że nie będą zajmowały więcej niż 5% terenu.
5. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:
- 1) należy ograniczyć chemizację rolnictwa, stosownie do przepisów Ustawy o ochronie roślin, szczególnie tam, gdzie spływy wód powierzchniowych schodzą w kierunku wód otwartych;
 - 2) stosowanie nawozów mineralnych należy dostosować do stopnia zasobności gleb i potrzeb pokarmowych roślin, w miejsce nawozów mineralnych stosować należy nawozy naturalne np. obornik, kompost;
 - 3) wprowadza się preferencję dla rolnictwa ekologicznego;
 - 4) pozostawia się istniejącą zabudowę zagrodową oznaczoną na rysunku planu symbolem RM z możliwością jej remontu, przebudowy, rozbudowy, adaptacji i uzupełnień w granicach istniejących działek siedliskowych.

§ 25.1. Ustala się tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolem **1WS, 2WS, 3WS**.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu: zbiorniki wodne, ciekі powierzchniowe, rowy, strumienie.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się:
 - 1) urządzenia hydrotechniczne;
 - 2) przejścia piesze i przejazdy.
4. Obiekty i urządzenia o których mowa w ust.3 mogą być realizowane pod warunkiem, że nie będą zajmowały więcej niż 5% terenu.
5. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz niwelowania i przekształcania dolin cieków;
 - 2) ewentualna regulacja cieków powinna uwzględniać wyłożenie koryt materiałami naturalnymi – kamieniem lub drewnem;
 - 3) dopuszcza się przebudowę drzewostanu w granicach koryt cieków w celu udrożnienia przepływu wody;
 - 4) zakazuje się odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu.

§ 26.1. Ustala się tereny parkingów samochodowych oznaczone na rysunku planu symbolem **1KS**.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:
- 1) parking terenowy z układem komunikacyjnym;
 - 2) zieleń towarzysząca.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się liniowe, punktowe, kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą strefy.
4. Obiekty i urządzenia o funkcji dopuszczalnej można realizować pod warunkiem, że nie będą zajmowały więcej niż 10% terenu.
5. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu.
- 1) stanowiska postojowe i drogi manewrowe w niezbędnej minimalnej ilości należy wykonać jako ziemne lub z elementów ażurowych i obsiać trawami bardzo odpornymi na zniszczenie;

- 2) dopuszcza się wykonanie dróg manewrowych z kostki brukowej;

- 3) parking należy obsadzić zielenią izolacyjną wysoką i średnią.

Rozdział 2. Ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

§27.1. Ustala się tereny dróg publicznych, wewnętrznych, komunikacji kolejowej i pieszej oznaczone na rysunku planu symbolami **KDG, KDW, KX**.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:
- 1) droga publiczna gminna lokalna – KDG;
 - 2) droga wewnętrzna – KDW;
 - 3) ciągi piesze i pieszo-jezdne – KX.
3. Ustala się następujące zasady ogólne na terenach komunikacji:
- 1) miejsca lokalizacji zjazdów z drogi należy uzgodnić z zarządcą drogi;
 - 2) przewiduje się realizację sieci infrastruktury technicznej na zasadach określonych poniżej;
 - 3) zabrania się lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych za wyjątkiem przystanków komunikacji zbiorowej;
 - 4) dopuszcza się realizację miejsc postojowych jako uzupełnienie programu ich zabezpieczenia na terenach sąsiednich, na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG** 004347L – droga publiczna gminna lokalna:
 - a) projektowana szerokość w liniach rozgraniczających – 15,0 m,
 - b) szerokość jezdni – 5,0 m,
 - c) chodniki obustronne,
 - d) projektowana ścieżka rowerowa o szerokości 1,50 - 2,0 m – po północnej stronie drogi,
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych – według rysunku planu,
 - f) minimalna linia zabudowy dla innych obiektów budowlanych na terenie zabudowy – 6,0 m od krawędzi jezdni,
 - g) minimalna linia zabudowy dla innych obiektów budowlanych poza terenem zabudowy – 15,0 m od krawędzi jezdni;
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW** (numery od 1 do 15) – drogi wewnętrzne:
 - a) projektowana szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 - 10,0 m,
 - b) szerokość jezdni – 3,0 - 5,0 m,
 - c) chodniki obustronne,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych – według rysunku planu,
 - e) minimalna linia zabudowy dla innych obiektów budowlanych na terenie zabudowy 6,0 m od krawędzi jezdni,
 - f) minimalna linia zabudowy dla innych obiektów budowlanych poza terenem zabudowy – 15,0 m od krawędzi jezdni;
- 3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KX** (numery od 1 do 16) – ciągi piesze i pieszo-jezdne:
 - a) projektowana szerokość w liniach rozgraniczających – 4,0 - 6,0 m,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów budowlanych na terenie zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczającej ciągu.

§ 28. Ustalenia dotyczące terenów położonych przy ciągu drogi krajowej Nr 82 o przebiegu: Lublin - Cyców - Włodawa - Granica Państwa oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDK 82** – droga publiczna krajowa główna ruchu przyspieszonego:

- i) Urząd Gminy przed wydaniem decyzji administracyjnej dla terenów położonych przy ciągu drogi krajowej Nr 82 oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDK** ma obowiązek uzgodnić z GDDKiA Oddział w Lublinie wszelkie sprawy obejmujące zasady podziału lub scaleń gruntów, realizacji inwestycji będącej przedmiotem postępowania administracyjnego, w tym: obiektów kubaturowych, obiektów i urządzeń komunikacji kołowej oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu, na terenach sąsiadujących z drogą krajową, w liniach rozgraniczających drogi krajowej oraz w odniesieniu do inwestycji przecinających drogę krajową, w zakresie obejmującym:
 - a) lokalizację obiektów i urządzeń przeznaczonych dla obsługi ruchu drogowego lub podróźnych,
 - b) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do elementów drogi krajowej,
 - c) określenie warunków obsługi komunikacyjnej inwestycji (terenu), w tym możliwości realizacji nowego lub przebudowy istniejącego włączenia do drogi krajowej,
 - d) wpływ inwestycji na stosunki wodne w tym rejonie ze szczególnym uwzględnieniem warunków odwodnienia pasa drogowego;
- 2) linie rozgraniczające i linie zabudowy dla terenów położonych przy ciągu drogi krajowej Nr 82 oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDK**:
 - a) projektowana szerokość drogi krajowej Nr 82 w liniach rozgraniczających – minimum 30,0 m (zalecana 40,0 m),
 - b) obowiązująca odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy liczonej od zewnętrznej krawędzi jezdni powinna wynosić – dla budynków jednokondygnacyjnych minimum 50,0 m,
 - c) obowiązująca odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy liczonej od zewnętrznej krawędzi jezdni powinna wynosić – dla budynków wielokondygnacyjnych minimum 70,0 m,
 - d) obowiązująca odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy liczonej od zewnętrznej krawędzi jezdni powinna wynosić – dla budynków szpitali, sanatoriów i innych wymagających szczególnej ochrony minimum 200,0 m,
 - e) obowiązująca odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy liczonej od zewnętrznej krawędzi jezdni powinna wynosić – dla innych obiektów budowlanych na terenie zabudowy minimum 10,0 m,
 - f) obowiązująca odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy liczonej od zewnętrznej krawędzi jezdni powinna wynosić – dla innych obiektów budowlanych poza terenem zabudowy minimum 25,0 m.

§29.1. Wyznaczone w planie sieci infrastruktury technicznej, określone liniami oraz symbolami zgodnie z rysunkiem planu, z przeznaczeniem pod:

- 1) sieć elektroenergetyczna średniego napięcia – SN;

- 2) sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia – nn;
 - 3) sieć wodociągowa – W;
 - 4) sieć kanalizacji sanitarnej – Ks.
2. Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenu objętego planem w infrastrukturę techniczną:
- 1) zaopatrzenie budynków i obiektów budowlanych w energię elektryczną, wodę, oraz odbiór ścieków sanitarnych powinno odbywać się za pośrednictwem istniejących i projektowanych zbiorczych systemów sieci uzbrojenia terenu;
 - 2) planuje się utrzymanie przebiegu istniejących sieci uzbrojenia terenu z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i konserwacji oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu;
 - 3) wszelkie przewody uzbrojenia podziemnego (poza przyłączami do posesji oraz określonymi graficznie na rysunku planu) mogą być lokalizowane wyłącznie w istniejących i projektowanych ciągach komunikacyjnych w granicach ich linii rozgraniczających;
 - 4) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się likwidację lub przebudowę kolidujących z planowaną zabudową istniejących sieci uzbrojenia terenu za zgodą i na warunkach określonych przez ich gestorów;
 - 5) zakazuje się zasadzenia drzew i roślinności o rozbudowanych systemach korzeniowych w miejscach przebiegu sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące zasady uzbrojenia obszaru w energię elektryczną:
- 1) utrzymanie przebiegu istniejących linii SN, nn z możliwością ich uzupełnienia, rozbudowy, modernizacji, konserwacji;
 - 2) zachowanie stref bezpieczeństwa dla linii istniejących i projektowanej od obiektów – pozostawienie pasów bez zabudowy o szerokości:
 - a) 7,5 m od osi linii SN (15 kV),
 - b) 2,5 m od osi linii nn (0,4 kV);
 - 3) pozostawienie pasów bez zalesień – zgodnie z PN-E-05100-J pozostawienie pod projektowaną i istniejącymi liniami elektroenergetycznymi SN, nn bez zalesiania pas o szerokości min. 9,3 m;
 - 4) dopuszcza się w pozostawionym pasie prowadzenie gospodarki leśnej pod warunkiem utrzymywania pod linią drzew nie przekraczających 2 m wysokości oraz pozostawienie wokół każdego słupa powierzchni nie zalesionej w odległości co najmniej 4,0 m od słupa;
 - 5) projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV należy wykonać jako nastupowe oraz lokalizować przy granicy działek w bezpośredniej bliskości dróg lokalnych;

- g) na terenie zabudowy mieszkaniowej letniskowej ML należy wykonać stację transformatorową SN/nn następującą przy granicy działki z drogą dojazdową z doprowadzeniem linii napowietrznej do projektowanej stacji;
- 7) oświetlenie dróg wykonać jedno- lub dwustronnie w zależności od klasy i szerokości drogi.
4. Ustala się następujące zasady uzbrojenia obszaru w sieć wodociągową:
- 1) zaopatrzenie w wodę wyłącznie z gminnego systemu wodociągowego poprzez wykonanie w projektowanych ciągach komunikacyjnych przewodów sieci wodociągowej dołączonych do funkcjonujących przewodów wodociągowych;
 - 2) wszelkie nowobudowane odcinki wodociągów powinny posiadać pełne uzbrojenie komunalne tj. hydranty, zasowy w studzienkach, studzienki chłonne itp.
5. Ustala się następujące zasady uzbrojenia obszaru w sieć kanalizacji sanitarnej:
- 1) odbiór ścieków wyłącznie poprzez istniejący i projektowany gminny system kanalizacji sanitarnej;
 - 2) odprowadzenie ścieków z gminnej sieci kanalizacji sanitarnej do istniejącej oczyszczalni ścieków w Urszulinie.
6. Ustala się następujące zasady uzbrojenia obszaru w sieć kanalizacji deszczowej:
- 1) odprowadzenie wód deszczowych do gruntu oraz cieków powierzchniowych;
 - 2) nie dopuszcza się do odprowadzania wód opadowych na nawierzchnie wszelkich ciągów komunikacyjnych.
7. Ustala się następujące zasady uzbrojenia obszaru w energię gazową: zasilanie budynków i obiektów budowlanych w gaz na cele bytowo-gospodarcze i grzewcze – z butli i zbiorników gazowych.
8. Ustala się następujące zasady uzbrojenia obszaru w energię grzewczą:
- 1) energię do ogrzewania budynków, wentylacji, przygotowania ciepłej wody, przygotowania posiłków i potrzeb technologicznych należy przewidywać z projektowanej sieci ciepłej lub wytwarzać w indywidualnych bądź lokalnych źródłach ciepła z wykorzystaniem paliw i technologii nie powodujących pogorszenia stanu środowiska;
 - 2) jako paliwo dopuszcza się olej opałowy niskosiarkowy, gaz ziemny, gaz propanbutan, biogaz, energię elektryczną, pompy ciepłe lub systemy solenne, itp.;
 - 3) dopuszcza się zastosowanie innych paliw, a w szczególności emitujących zanieczyszczenia do powietrza atmosferycznego ze źródeł o wydajności większej niż 20 kW, pod warunkiem wykonania opisu w projekcie architektoniczno-budowlanym w formie analizy, z uwzględnieniem wpływu zanieczyszczeń na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i oddziaływanie na obiekty sąsiednie z podaniem rodzaju emitowanych substancji, wielkości emisji i zasięgu

rozpięzestrzenia.

§ 30. Ustalenia z zakresu obrony cywilnej:

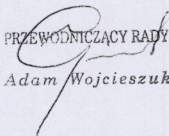
- 1) w przyziemiach budynków należy przewidzieć ukrycia typu II wykonywane przez użytkowników obiektów w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa;
- 2) oświetlenie zewnętrzne należy przystosować do wygaszania i zaciemniania.

DZIAŁ III - POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 31. Traci moc uchwała Nr XVIII/153/2004 Rady Gminy Urszulin z dnia 29 grudnia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów „Kochanowskie” we wsi Wytuczno nad jeziorem Wytuckim.

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Urszulin.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Adam Wojcieszuk

Załącznik Nr ?

do uchwały Nr XIX/161/2005

Rady Gminy Urszulin

z dnia 24 lutego 2005 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów „Kochanowskie” we wsi WYTYCZNO nad jeziorem Wytyckim.

Na podstawie 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.) stwierdza się, że do projektu planu wniesiono w ustawowym terminie cztery uwagi, z czego dwie zostały uwzględnione, jedna została uwzględniona częściowo oraz jedna została nieuwzględniona.

Załącznik Nr 3

do uchwały Nr XIX/161/2005

Rady Gminy Urszulin

z dnia 24 lutego 2005 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów „Kochanowskie” we wsi WYTYCZNO nad jeziorem Wytyckim inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Na podstawie 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.) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy, które będą realizowane przez Gminę Urszulin ze środków finansowych własnych, środków pomocowych Unii Europejskiej, środków właścicieli nieruchomości, środków Skarbu Państwa, pożyczek i kredytów, funduszy ochrony środowiska oraz ze środków finansowych wynikających z ustawy Prawo energetyczne.