UCHWAŁA Nr V/35/15
Rady Gminy Włodawa
z dnia 17 marca 2015 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu rekreacyjnego zespołu jezior Białe-Glinki

Działając na podstawie art. 18 ust 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013r., poz. 594 ze zmianami), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r. poz. 647 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr XLVI/322/06 Rady Gminy Włodawa z dnia 28 września 2006r. i uchwałą Nr XXV/229/08 Rady Gminy Włodawa z dnia 7 listopada 2008r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu rekreacyjnego zespołu jezior Białe–Glinki, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Włodawa uchwalonego uchwałą Nr XXXI/225/05 Rady Gminy Włodawa z dnia 7 czerwca 2005r., Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Rekreacyjnego zespołu Jezior Białe-Glinki, uchwalonego uchwałą Nr XXXV/336/98 Rady Gminy Włodawa z dnia 14 maja 1998r., ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Chełmskiego Nr 8 poz. 66 z dnia 22 maja 1998r., zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje trzy tereny rejonu rekreacyjnego zespołu jezior Białe-Glinki, w granicach określonych na załączniku nr 1.1, 1.2, 1.3 do niniejszej uchwały.

3.Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1.1, 1.2, 1.3 – rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną częścią uchwały;
2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) **linie rozgraniczające** – linie wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy,
2) **przeznaczenie podstawowe** – planowany rodzaj użytkowania terenu, który przeważa w 70% na danym terenie wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego, związanego bezpośrednio z funkcją terenu,
3) **przeznaczenie dopuszczalne** – rodzaj użytkowania inny niż podstawowy, który nie stanowi więcej niż 30% na danym terenie,
4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu, poza którą zakazuje się realizacji wszelkich budynków lub części budynków z pominięciem należących do nich loggi, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynków oraz elementów wejść do budynków (schody, podesty, pochylnie dla niepełnosprawnych i zadaszenia),
5) **zachowanie** – utrzymanie istniejącej substancji budowlanej z możliwością rozbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania w całości lub części obiektu – w sposób nie naruszający ustaleń planu;
6) **dojazdy nie wydzielone** – istniejące i projektowane dojazdy, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi obiektów z zakresu przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego; przebieg tych dojazdów może być korygowany na etapie regulacji i podziału własności;

§ 3.Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym,
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
3) oznaczenia przeznaczenia terenów,
4) nieprzekraczalne linie zabudowy,

§ 4.1.W obszarze planu wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami:

ML – tereny zabudowy letniskowej;
KDW – tereny dróg wewnętrznych;
KDX – ciągi piesze,

1. Oznaczenia literowe, przedstawione na rysunku planu, określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.
2. Oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają numeru poszczególnych terenów o tym samym przeznaczeniu podstawowym.

§ 5

Ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego**:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz ten nie dotyczy lokalizacji inwestycji celu publicznego;
2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych do wód powierzchniowych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami,
3) dopuszczalne poziomy hałasu nie mogą przekraczać parametrów w terenach oznaczonych symbolem ML jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
4) w zakresie ochrony przed hałasem komunikacyjnym wzmacnianie obudowy biologicznej dróg poprzez wprowadzanie w pasie terenu pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny komunikacji żywopłotów z krzewów i drzew, zwłaszcza liściastych,
5) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w otulinie Sobiborskiego Parku Krajobrazowego (rozporządzenie Wojewody Lubelskiego nr 33 z dnia 10 czerwca 2003r. – Dz. Urz. Woj. Lub z 2003r. nr 86, poz. 2260; zm. Dz. Urz. Woj. Lub. z 2004r. nr 147, poz. 2086), oraz w Poleskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (rozporządzenie Wojewody Lubelskiego nr 52 z dnia 28 lutego 2006r. – Dz. Urz. Woj. Lub. z 2006r. nr 69, poz. 1290); przy zagospodarowaniu przestrzennym terenów objętych planem należy uwzględnić następujące zakazy:
   a) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor i legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
   b) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu artykułu 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (zakaz nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe i przeprowadzona procedura oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę Obszaru);
   c) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nawodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych (zakaz nie dotyczy prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody);
   d) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu (zakaz nie dotyczy terenów, dla których udzielono koncesji na wydobywanie kopalin przed dniem 4.04.2006r.);
   e) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;

f) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
g) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
h) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej (zakaz nie dotyczy obiektów lokalizowanych w obszarach wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Włodawa lub w ciągach istniejącej legalnej zabudowy).

§ 6

Ustala się następujące **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**:
Z uwagi na możliwość występowania stanowisk archeologicznych nie oznaczonych w terenie, ustala się obowiązek niezwłocznego powiadomienia służb konserwatorskich Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, bądź Wójta Gminy Włodawa o miejscach przypadkowych odkryć zabytków archeologicznych lub przedmiotów posiadających cechy zabytku. Miejsca te powinny zostać oznaczone i wraz z odnalezionymi przedmiotami zabezpieczone przed zniszczeniem.

§ 7

Ustala się następujące **zasady podziału istniejących działek**:
1) wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 750m^2 o minimalnej szerokości frontu działki – 18m,
2) przy podziale nieruchomości dla działek położonych przy drodze, dopuszcza się odchylenie do 45^o od kąta prostego położenia działki w stosunku do drogi;
3) dojazdy nie wydzielone, służące jako dojazd do działek, muszą mieć szerokość w liniach rozgraniczających co najmniej 5,0m.

§ 8

Ustala się następujące **zasady usytuowania zabudowy na działce budowlanej**:
Minimalne odległości nowej zabudowy mieszkaniowej od linii rozgraniczającej drogi dla dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDW – 5m, KDX – 4m.

§ 9

Ustala się następujące **zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**:
1) lokalizację ogrodzeń w formie:
   a) maksymalnej wysokości 1,60m (w tym wysokość podmurówki do 20cm) poza liniami rozgraniczającymi tereny dróg,
   b) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami wypełnionymi betonowymi prefabrykatami,
   c) ogrodzenia powinny być ażurowe, łączna powierzchnia prześwitów powinna wynosić minimum 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami.

§ 10

Ustala się następujące **zasady rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**:
1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
   a) zasilanie terenów objętych granicami planu z sieci wodociągowej,
   b) zapewnienie wody do celów przeciwpożarowych; przewody wodociągowe powinny być wyposażone w hydranty przeciwpożarowe;
2) w zakresie gospodarki ściekowej:
   a) ścieki bytowe odprowadzane systemem sieci kanalizacyjnej do oczyszczalni ścieków (poza obszarem planu);
   b) wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych dróg będą ujmowane w system kanalizacji deszczowej i po podczyszczeniu odprowadzane do cieków wodnych;

c) wody opadowe i roztopowe z pozostałych terenów będą odprowadzane bezpośrednio do gruntu,

3) w zakresie elektroenergetyki:
   a) zasilanie w energię elektryczną nastąpi z istniejącej sieci elektroenergetycznej, liniami kablowymi średniego i niskiego napięcia, po jej rozbudowie;
   b) dopuszcza się wykorzystanie alternatywnych źródeł energii, z wykluczeniem energii wiatrowej;
   c) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych, nie wskazanych na rysunku planu;
   d) teren pod nowe wnętrzowe stacje transformatorowe o minimalnej powierzchni $30m^2$ w miejscach umożliwiających dogodny dojazd;
4) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną i gaz:
   a) zasilanie w energię cieplną ze zbiorczych lub indywidualnych źródeł dystrybucji ciepła, z wykorzystywaniem paliw niskoemisyjnych oraz odnawialnych źródeł energii, z wykluczeniem energii wiatrowej;
   b) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej poprzez budowę sieci o parametrach dostosowanych do docelowego zagospodarowania terenu;
5) w zakresie telekomunikacji:
   a) zachowanie istniejących sieci i urządzeń teletechnicznych;
   b) rozbudowę lub budowę sieci i urządzeń systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych;
6) w zakresie gospodarki odpadami:
   a) gromadzenie odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach na własnej działce;
   b) odbiór i utylizacja odpadów na zasadach obowiązujących w gminie;
7) przebieg podziemnych sieci infrastruktury technicznej w pasach ciągów komunikacyjnych, określonych liniami rozgraniczającymi;
8) dopuszcza się, dla wyznaczonych funkcji terenów, możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie uwzględnionych w rysunku planu oraz prowadzenia sieci poza ciągami dróg o ile jest to niezbędne dla obsługi ww. terenów w przypadku gdy nie ograniczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu.

Przepisy szczegółowe

§ 11

Dla **terenów zabudowy letniskowej** oznaczonych na rysunku planu symbolami **ML-1, ML-2, ML-3, ML-4, ML-5, ML-6, ML-7, ML-8** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) podstawowe – zabudowa letniskowa – rekreacyjna,
   b) dopuszczalne:
      - obiekty małej architektury,
      - dojazdy nie wydzielone,
      - infrastruktura techniczna,
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z § 8 i rysunkiem planu,
   b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach poszczególnych działek – 70% powierzchni działki budowlanej,
   c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej;
   d) forma architektoniczna budynków podstawowej funkcji powinna spełniać następujące wymagania:
      - liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż dwie kondygnacje, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
      - maksymalna wysokość nowej zabudowy do głównej kalenicy dachu - 10m,
      - główna kalenica dachu równoległa do frontu działki,
      - dachy o kącie nachylenia połaci do 45^o przy czym główne połacie dachu budynku muszą mieć jednakowy spadek,
      - pokrycie dachu: dachówka, blachodachówka, gont,
      - elewacje zewnętrzne – tynki w kolorach pastelowych, okładziny kamienne, drewniane,
3) zasady i warunki podziału nieruchomości:

a) dla terenów oznaczonych symbolami ML-1, ML-2, ML-3 ustala się wydzielanie działek wg § 7;
b) dla terenów oznaczonych symbolami ML-4, ML-5, ML-6, ML-7, ML-8 pozostawia się obecne wielkości działek;

4) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dostępność komunikacyjna terenu:
      - ML-1 z dróg oznaczonych symbolami KDW-1, KDW-2, oraz z drogi dojazdowej poza granicą planu;
      - ML-2 z dróg oznaczonych symbolami KDW-2, KDW-3;
      - ML-3 z drogi oznaczonej symbolem KDW-3 oraz z drogi dojazdowej poza granicą planu;
      - ML-4 z drogi oznaczonej symbolem KDW-4 oraz z drogi dojazdowej poza granicą planu;
      - ML-5 z drogi oznaczonej symbolem KDW-4;
      - ML-6 z drogi dojazdowej poza granicą planu;
      - ML-7 z drogi dojazdowej poza granicą planu oraz z ciągów pieszych oznaczonych symbolami KDX-1, KDX-2;
      - ML-8 z drogi dojazdowej poza granicą planu oraz z ciągu pieszego oznaczonego symbolem KDX-1;
   b) warunki parkingowe ustala się w granicach działki minimum jedno miejsce parkingowe,
5) stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%;

§ 12

Ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

1) wyznacza się tereny układu komunikacyjnego oznaczone na rysunku planu symbolami:
   a) **KDW-1 – drogi wewnętrzne**, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 6m,
   b) **KDW-2 – drogi wewnętrzne**, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 5m,
   c) **KDW-3 – drogi wewnętrzne**, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 5m,
   d) **KDW-4 – drogi wewnętrzne**, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 5m,
   e) **KDX-1 – ciągi piesze**, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 3m,
   f) **KDX-2 – ciągi piesze**, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 3m,
2) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki drogowej po linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu,
3) stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%,

Przepisy końcowe

§ 13

Tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy. Na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

§ 14

Traci moc uchwała Nr XXXV/336/98 Rady Gminy Włodawa z dnia 14 maja 1998r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu rekreacyjnego zespołu Jezior Białe-Glinki – w zakresie ustaleń w granicach określonych na załączniku Nr 1.1, 1.2, 1.3 do niniejszej uchwały.

§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Włodawa.

§ 16

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

Przewodniczący
Rady Gminy Włodawa