

U C H W A Ł A NR
RADY GMINY LUDWIN
Z DNIA

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy LUDWIN

Gł. Projektant: mgr inż. arch. Elżbieta Mącik

Inwestor: Urząd Gminy Ludwin

luty 2015

ZESPÓŁ AUTORSKI OPRACOWANIA

Gł. Projektant: mgr inż. arch. Elżbieta Mącik

inż. arch. Monika Ozimek

mgr Michał Pyra

mgr inż. Dariusz Habdas

Nadzór ze strony Urzędu Gminy Ludwin:
Stanowisko d/s Planowania Przestrzennego i spraw komunalnych
- mgr inż. Dorota Sermanowicz

U C H W A Ł A N R / /
R A D Y G M I N Y L U D W I N
z dnia / / r.

w sprawie
zmiany MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY LUDWIN

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 poz. 1591 z dnia 13 grudnia 2001 r. z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1, art. 27 i 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późniejszymi zmianami) oraz uchwały Rady Gminy Ludwin Nr XXXV/247/2014 z dnia 7 listopada 2014 w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ludwin, oraz po zaopiniowaniu przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną, uchwala się co następuje:

ROZDZIAŁ 1

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

Stwierdza się, że objęte niniejszą uchwałą zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ludwin zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Ludwin Nr XXXIV/235/2014 z dnia 30 września 2014

§ 2

1. Uchwala się:

Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ludwin zatwierdzonego uchwałą Nr XIII/170/2003 Rady Gminy Ludwin z dnia 30 grudnia 2003

Ustalenia planu po zmianach, dla terenów objętych opracowaniem, wyrażone zostają w postaci niniejszej uchwały i rysunków miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ludwin w skali 1:1000 stanowiących załączniki nr 1,1., 1.2., 1.3. i 1.4. do uchwały:

- a) Kobyłki, załącznik nr 1.1 (K);
- b) Dratów, załącznik nr 1.2 (D);
- c) Uciekajka, załącznik nr 1.3 (U);
- d) Grądy, załącznik nr 1.4 (G);

oraz schematu planu dla obszaru gminy w granicach wsi objętych opracowaniem pokazującego obszary objęte zmianami - załącznik nr 2

Ustalenia planu będące treścią niniejszej Uchwały oraz rysunki planu stanowią integralną całość.

2. Rozstrzygnięcie uwag zgłoszonych do projektu zmiany planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu - stanowi załącznik Nr 3 do niniejszej Uchwały.
3. Rozstrzygnięcia dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu , infrastruktury technicznej stanowiących zadania własne gminy – stanowi załącznik Nr 4 do niniejszej Uchwały.

§ 3

Tracą ważność ustalenia dotychczasowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Ludwin obowiązujących na obszarach objętych niniejszą uchwałą.

§ 4

1. Objasnienia dotyczące treści mapy zasadniczej należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. Przebieg granic i linii regulacyjnych określa się przez odczyt przebiegu osi linii z rysunku planu. Nie dotyczy to granicy opracowania.
3. Objęte zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi oznaczone zostały w następujący sposób:

- Dla terenów zainwestowania – symbolami literowymi i numerami kolejnymi np.:

KII2MN	K	– symbol wsi
	2	– numer kolejny danego terenu we wsi
	RM	– funkcja terenu

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku są obowiązującymi ustaleniami planu:

1. granice terenu objętego planem;
2. linie rozgraniczające teren o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
3. przeznaczenie terenów;
4. zasady realizacji infrastruktury technicznej;
5. symbole terenu złożone z oznaczenia cyfrowo-literowego;
6. nieprzekraczalne linie zabudowy;

§ 5

Oznaczenia graficzne użyte w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

OZNACZENIA:

	- GRANICA OPRACOWANIA
	- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
	- POSTULOWANY PODZIAŁ TERENÓW NA DZIAŁKI BUDOWLANE
	- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	- TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
	- TERENY ZIELENI NATURALNEJ
	- TERENY WÓD OTWARTYCH
	- GRANICA TERENU GÓRNICZEGO KWK BOGDANKA S.A.
	- EKOLOGICZNY SYSTEM OBSZARÓW CHRONIONYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

KDD-G	- DROGA DOJAZDOWA-GMINNA
KDL-G	- DROGA LOKALNA - GMINNA
KDL-P	- DROGA LOKALNA - POWIATOWA

§ 6

1. Ilekroć w dalszych częściach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 2 niniejszej uchwały,

- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Ludwin,
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunki planu na mapie w skali 1:1000, stanowiące załączniki do niniejszej uchwały,
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć teren o przeznaczeniu podstawowym określonego rodzaju, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo - cyfrowym,
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą, wskazaną w rysunku planu zgodnie ze sposobem oznaczenia w § 4 i 5 wyznaczającą granice terenu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oddzielającą ten teren od terenów o innym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które musi być zrealizowane na obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i stanowi nie mniej niż 55% powierzchni ogólnej zabudowy,
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w planie, określającą granice terenów zabudowy obiektami budowlanymi (z wyłączeniem obiektów liniowych i sieci technicznych) wraz ze wskazaną stroną tej lokalizacji, a w przypadku linii zabudowy od strony dróg najmniejszą dopuszczalną odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni,
- 9) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć udział procentowy sumy powierzchni zabudowy (w znaczeniu przepisu szczególnego) budynków, które mogą być lokalizowane w granicach wydzielonego terenu – do jego powierzchni. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni obiektów pomocniczych (szklarnie, szopy, altany) oraz elementów zewnętrznych jak: schody, rampy, daszki, występy dachowe, a także obiektów małej architektury i funkcjonujących sezonowo,
- 10) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacyjne obiektów budowlanych,
- 11) **strefie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, w którym obowiązują określone zasady użytkowania i gospodarki przestrzenią.
- 12) **zewnętrznym nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe jako całość, na którą składają się elementy konstrukcyjne, przekazu treści

(informacyjne, reklamowe i inne), oświetleniowe i dekoracyjne.

- 13) **pylonach reklamowych** – należy przez to rozumieć pionowe formy reklamowe (stąd nazwa pylon), których głównym zadaniem jest oznakowanie siedziby z myślą o klientach zmotoryzowanych – choć ich zastosowanie jest dużo szersze. Cechują się one sporymi gabarytami, dzięki czemu zawarty na nich przekaz reklamowy widoczny jest z dużej odległości.
 - 14) **przeznaczeniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć inne kategorie przeznaczenia niż podstawowa i dopuszczona, przypisane danemu terenowi w określonym horyzoncie czasowym,
 - 15) **urządzeniach i zagospodarowaniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane, drogi wewnętrzne lub pożarowe, dojazdy i dojścia, parkingi oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec podstawowej i/lub dopuszczonej kategorii przeznaczenia, a także towarzyszącą zielenią urządzoną oraz obiekty małej architektury,
2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7

Na określenie przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenów w obszarach objętych niniejszą uchwałą składają się ;

- 1/. przepisy ogólne zawarte w rozdziale I niniejszej uchwały,
- 2/. ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenów zawarte w rozdziale II niniejszej uchwały,
- 3/. ustalenia dotyczące warunków zagospodarowania terenów wynikające ze stref polityki przestrzennej zawarte w rozdziale III niniejszej uchwały oraz na załącznikach nr 1.1., 1.2, 1.3. i 1.4.
- 4/. przepisy szczególne zawierające inne ograniczenia lub zasady dysponowania terenami, dotyczące prowadzenia określonych rodzajów działalności,

§ 8

Dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunkach planu w skali 1:1000 określone zostają podstawowe rodzaje przeznaczenia tych terenów, jak również inne dopuszczalne rodzaje przeznaczenia z podaniem warunków ich dopuszczenia.

§ 9

Dla wyznaczonych terenów oprócz ustaleń dotyczących warunków realizacji inwestycji zgodnych z jego przeznaczeniem, obowiązują łącznie warunki wynikające z zasad zagospodarowania terenów odnoszących się do całego obszaru gminy.

§ 10

1. Zagospodarowanie i użytkowanie obszaru powinno odbywać się możliwie z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju, ochrony środowiska i z wykorzystaniem najlepszych dostępnych technologii.
2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i sposoby zagospodarowania terenu:
 - 1) poprzez określenie w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały:
 - a) maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy,
 - b) minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) maksymalnej wysokości zabudowy w metrach i kondygnacjach,
 - d) rodzaju i spadku dachu,
 - 2) dla istniejącej zabudowy niespełniającej ustaleń planu, w tym położonej poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, dopuszcza się remonty, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy na warunkach określonych w niniejszym planie miejscowym dla nowej zabudowy a jeżeli jest to niemożliwe, także pod warunkiem zachowania dotychczasowych parametrów technicznych i formy zabudowy istniejących budynków;
 - 3) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych poza liniami zabudowy, jeżeli ich realizacja nie koliduje z zagospodarowaniem dopuszczonym planem, przy czym ustala się iż realizacja wiat garażowych lub magazynowych musi odbywać się w obszarze wyznaczonym liniami zabudowy;
 - 4) ustala się dla każdej działki budowlanej realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dojazdów, miejsc postojowych, miejsc na odpady oraz wiat, altan i obiektów małej architektury zgodnie z przepisami odrębnymi oraz lokalizację urządzeń służących ochronie środowiska pod warunkiem, że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego.
3. Wszelkie planowane na terenie opracowania obiekty o wysokości równej i większej od 50,0 m nad poziomem terenu podlegają przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszeniu przez Wojewódzki Sztab Wojskowy w Lublinie do Szefostwa Służby Ruchu lotniczego SzRP.

§ 11

Przepisy określające warunki obowiązujące w strefach polityki przestrzennej obejmujących dany teren mają pierwszeństwo przed przepisami określającymi przeznaczenie dopuszczalne dla tego terenu.

§ 12

Na terenach objętych planem nie występują przestrzenie publiczne.

§ 13

Ustalenia dotyczące sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu :

1. Tereny objęte zmianą planu mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania ich zgodnego z planem.
2. Do czasu realizacji inwestycji zgodnej z podstawowym przeznaczeniem terenu możliwe jest wprowadzenie przeznaczenia czasowego, ale jedynie w formie:
 - a) urządzenia parkingów o nawierzchni prowizorycznej niepyłacej,
 - b) urządzenia zieleni rekreacyjnej i ozdobnej bez trwałych nasadzeń,
 - c) ustawienia obiektów nie związanych trwale z gruntem o charakterze sezonowym.

§ 14

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) każda działka budowlana winna posiadać:
 - a) dostęp do drogi publicznej,
 - b) możliwość realizowania miejsc parkingowych w ilości określonej w ustaleniach szczegółowych,

§ 15

1. Ustala się przebieg sieci infrastruktury technicznej na rezerwach terenu pomiędzy liniami regulacyjnymi istniejących i projektowanych ulic w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych , ale po uzyskaniu zgody i na warunkach zarządcy drogi.
2. W przypadkach braku możliwości lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg oraz ciągów technicznych , dopuszcza się lokalizację wszystkich niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej na wszystkich terenach w

obszarze planu, pod warunkiem spełnienia wymogów ustawy o gospodarce nieruchomościami

§ 16

Dla wyznaczonych funkcji terenów plan ustala zasady obsługi inżynierskiej dla poszczególnych systemów:

a) Zaopatrzenie w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę na obszarze objętym planem z istniejących i projektowanych sieci komunalnego systemu wodociągowego gminy,
- 2) dopuszcza się adaptację istniejących studni lokalnych wyłączanych z czynnej eksploatacji na źródła awaryjne lub źródła do zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych,
- 3) ustala się, iż zaopatrzenie w wodę poszczególnych terenów objętych planem nastąpi poprzez rozbudowę sieci wodociągowej,
- 4) zakazuje się realizacji nowych, indywidualnych ujęć wód podziemnych, za wyjątkiem ujęć na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych, w tym studni awaryjnych, oraz przy braku dostępu do sieci gminnej
- 5) dopuszcza się wykorzystanie istniejących indywidualnych lub lokalnych ujęć wody wyłącznie na potrzeby istniejących obiektów budowlanych;
- 6) ustala się, że gminna sieć wodociągowa będzie realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych;

b) Odprowadzenie ścieków sanitarnych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych ze wszystkich obiektów budowlanych w systemie rozdzielczym do gminnej sieci kanalizacyjnej,
- 2) do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych, lub do przydomowych oczyszczalni – jeżeli warunki terenowe na to pozwalają.

c) Odprowadzanie wód opadowych:

- 1) dla terenów biologicznie czynnych ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych lub do ziemi poprzez infiltrację powierzchniową w granicach własnej nieruchomości, przy czym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi nie może odbywać się ze szkodą dla działek sąsiednich;
- 2) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych zlokalizowanych w granicach działek .

d) Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) ustala się zasilanie w energię ciepłą ze zbiorowych lub indywidualnych źródeł dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją, z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej, gazu, oleju nisko siarkowego lub paliw stałych spalanych w piecach niskoemisyjnych,
- 2) dopuszcza się na terenach położonych poza zasięgiem systemu ciepłowniczego korzystanie z lokalnych kotłowni lub indywidualnych urządzeń grzewczych pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach odrębnych.

e) Zaopatrzenie w gaz

- 1) na terenach objętych opracowaniem brak gazociągów oraz innej infrastruktury gazowej. W przypadku realizacji na terenie objętym niniejszymi zmianami planu gazociągów średniego ciśnienia strefa kontrolowana od takich gazociągów wynosić powinna 1,0 m od osi rury.
- 2) dopuszcza się wykorzystanie gazu w urządzeniach wytwarzających ciepło,
- 3) dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu pomp ciepła oraz instalacji solarnej połączonej z kolektorami słonecznymi usytuowanymi na własnej działce budowlanej,

f) Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) przez dysponentów sieci i urządzeń elektroenergetycznych gminnego systemu elektroenergetycznego, poprzez sieci magistralne i rozdzielcze średniego i niskiego napięcia oraz przyłącza, a także z alternatywnych źródeł energii
- 2) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych SN/NN w formie stacji wbudowanych w istniejące, modernizowane i projektowane budynki,
- 3) dla wyznaczonych funkcji terenów oprócz projektowanych sieci i urządzeń elektroenergetycznych ustala się realizację innych koniecznych sieci i urządzeń nie przewidzianych w planie w ilości niezbędnej dla zaspokojenia potrzeb użytkowników.
- 4) ustala się zakaz realizowania nowych linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia, chyba, że jest to uzasadnione szczególnymi względami technicznymi,
- 5) elektroenergetyczne linie kablowe wraz ze złączami należy projektować w pasach technicznych o max. szerokości 1m. W pasach technicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną nie wolno sadzić drzew, budować obiektów oraz składować materiałów. Teren powinien być stale dostępny dla służb eksploatacyjnych z możliwością dojazdu.
- 6) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki przy ścianach stacji bez otworów drzwiowych, okiennych i wentylacyjnych

Realizacja tych inwestycji powinna w zależności od potrzeb uwzględniać:

- strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie i użytkowaniu,
- realizację inwestycji oraz prowadzenie prac remontowych i konserwacyjnych w oparciu o czyste i bezpieczne dla środowiska technologie,
- zastosowanie przy realizacji inwestycji nowoczesnych technologii,

g) Obsługa telekomunikacyjna

- 1) obsługa telekomunikacyjna przez koncesjonowanych operatorów, przy założeniu adaptacji (sieci i urządzeń telekomunikacyjnych nie kolidujących z docelowym przeznaczeniem terenu) oraz wymaganej rozbudowy układu przesyłowego. Powinno się dążyć do lokalizowania linii w kanalizacji kablowej, na zasadach analogicznych jak sieci elektroenergetyczne.
- 2) zabrania się lokalizowania nowych napowietrznych linii telefonicznych.
- 3) zakłada się budowę nowych stacji telefonii komórkowej na przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) nie przekraczania standardów ochrony środowiska przy lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie stacji telefonii komórkowej obsługiwanych przez różnych operatorów na jednej konstrukcji masztowej na istniejących lub projektowanych obiektach kubaturowych o wysokości nie przekraczającej wysokości obiektu, w powiązaniu, z którymi są realizowane.

§ 17

Dla nowych inwestycji oraz modernizacji istniejących plan zaleca:

1. stosowanie gazu oraz paliw niskoemisyjnych tzw. ekologicznych,
2. rozbudowę skojarzonego systemu energetycznego gwarantującego wyższą efektywność wykorzystania masy energetycznej paliwa.

§ 18

W przypadku modernizacji i rozbudowy obiektów położonych poza wyznaczonymi liniami zabudowy plan ustala obowiązek wprowadzenia w tych obiektach w trakcie prac budowlanych, zabezpieczeń przed wszystkimi uciążliwościami ruchu drogowego. Dotyczy to także obiektów nowo realizowanych.

§ 19

W zakresie **gospodarki odpadami** ustala się:

- 1) obowiązek wyposażenia nieruchomości w urządzenia i miejsca umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów, zgodnie z wymaganiami określonymi w regulaminie utrzymania porządku i czystości w gminie;
- 2) wywożenie systemem zorganizowanym wszystkich odpadów komunalnych z obszaru objętego planem na wyznaczone dla potrzeb gminy tereny składowania, przeróbki lub spalania śmieci zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20

1. Plan wprowadza zakaz prowadzenia **prac niwelacyjnych** i nadsypywania terenu w sposób utrudniający odpływ wód opadowych, a także radykalnie zmieniających naturalnie uformowaną rzeźbę terenu. Wyjątek stanowią prace objęte zakresem inwestycji celu publicznego, lub takie, na które inwestor uzyskał pozwolenie na budowę łącznie z realizacją innego, zamiennego sposobu odwodnienia terenu.
2. Ustala się, że w granicach obszaru objętego planem nie występują strefy potencjalnego zagrożenia powodzią (§ 21) oraz obszary osuwania się mas ziemnych.
3. Teren U1RM położony we wsi Uciekajka położony jest na granicy Obszaru Górniczego Puchaczów V - nr rejestru 1/1/122 na podstawie decyzji Ministra Środowiska nr 5/2009 z dnia 6 kwietnia 2009. Zasady zagospodarowania terenów udokumentowanych złóż kopalin ustalone zostaną zgodnie z przepisami odrębnymi po udzieleniu stosownych koncesji i po spełnieniu odpowiednich wymogów.

§ 21

1. Zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) ustala się realizację ogrodzeń poza terenami ograniczonymi liniami rozgraniczającymi dróg,
- 2) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych
- 3) zakazuje się wykonywania wypełnień ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych oraz blach i materiałów odpadowych.

2. Zasady umieszczania nośników reklamowych i szyldów:

- 1) zakazuje się realizacji wszelkich: nośników reklamowych, reklam, szyldów reklamowych i szyldów w liniach rozgraniczających dróg publicznych,
- 2) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację nośników reklamowych i reklam według następujących zasad:

- a) w obrębie nieruchomości, na których prowadzona jest reklamowana działalność gospodarcza lub produkty tej działalności w formie tablic na elewacjach lub pylonów reklamowych o wysokości do 12,0
 - c) w formie ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych na elewacjach zewnętrznych budynków,
3. W granicach obszaru objętego planem i zmianą planu **wyklucza się** budowę obiektów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,

ROZDZIAŁ II

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW WEDŁUG RODZAJÓW PRZEZNACZENIA

§ 22

1. Wyznacza się „**Tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej RM**” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową o charakterze zagrodowym.

Dotyczy to następujących terenów:

- 1) Kobyłki: K1RM
- 2) Dratów: D1RM; D5RM;
- 3) Uciekajka: U1RM
- 4) Grądy: G1RM;

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- b) realizację zabudowy zagrodowej wolnostojącej;
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 30%;
- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30%;
- f) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych - 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu;
- g) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 12,0 m;
- h) maksymalna wysokość budynków gospodarczo-produkcyjnych – 9,0 m;
- i) wyklucza się tzw. wysokie podpiwniczenie – poziom podłogi parteru max. 1 m od poziomu terenu; dla zabudowy położonej na skarpach powyższy max. poziom należy wyznaczać od wyższej rzędnej terenu;
- j) dachy spadziste o kącie nachylenia połąci do 100% i dachy płaskie;
- k) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m²;
- l) szerokość frontu nowo wydzielanych działek, co najmniej 18 m;
- m) możliwa jest korekta wewnętrznych granic własności pod warunkiem zachowania relacji zewnętrznych oraz nienaruszania interesów osób trzecich.

3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- a) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych poprzez system istniejących i projektowanych dróg;

- b) warunkiem realizacji zabudowy na działce jest uregulowany dostęp do tej działki z drogi publicznej;
- c) ustala się urządzenie co najmniej 2 miejsc parkingowych na każdej działce, nie wliczając w to miejsc parkowania dla sprzętu rolniczego

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- a) prowadzenie działalności agroturystycznej, a także wprowadzenie zabudowy letniskowej jako funkcji uzupełniającej lub zamienniej w stosunku do istniejących siedlisk rolnych
- b) realizację indywidualnych ujęć wody i urządzeń do gromadzenia ścieków sanitarnych z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania, stosownie do odrębnych przepisów – do czasu realizacji komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzania nieczystości,
- b) w przypadkach uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem na działce, dopuszcza się lokalizację budynków w granicy działki lub 1,5 m od granicy, pod warunkiem zachowania warunków wynikających z przepisów dotyczących ochrony przeciwpożarowej (nie dotyczy to odległości od dróg).

§ 23

1. Wyznacza się „**Tereny zieleni naturalnej – ZN**” z podstawowym przeznaczeniem terenów pod zachowanie w stanie naturalnym obszarów nie przewidzianych do zagospodarowania obejmujące pasy terenów zieleni wzdłuż cieków wodnych oraz tereny zadrzewień stanowiące w części korytarze ekologicznych powiązań podstawowego układu ekologicznego

Dotyczy to następujących terenów:

1) Dratów : D2ZN; D4ZN;

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się:

- a) zakaz przekształcania powierzchni terenu w szczególności poprzez niszczenie naturalnej rzeźby,
- b) maksymalne zachowanie naturalnego charakteru istniejących zbiorowisk roślinnych, drzew i krzewów oraz ukształtowania terenu.
- c) zakaz realizacji obiektów kubaturowych

- d) wykorzystanie istniejących ciągów komunikacyjnych (wydeptów, dróg gruntowych) do realizacji bądź kontynuacji ścieżek rowerowych i ciągów spacerowych o funkcji rekreacyjnej.

3...Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się :

- a) w wyznaczonych w rysunku planu rejonach lub jeżeli takich nie pokazano w miejscu gdzie to możliwe technicznie, realizację terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, oświetlania, ścieżek rowerowych i pieszych
- b) niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej – w przypadku braku przestrzennych możliwości ich innego trasowania lub innej lokalizacji po uprzednim spełnieniu warunków określonych w przepisach szczególnych,

4...Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach ZN nie mogą naruszać zasad obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, w obszarze których są one położone

§ 24

1. Wyznacza się „**Tereny wód otwartych – WS**” z podstawowym przeznaczeniem terenów pod cieki wodne i zbiorniki wód otwartych.

Dotyczy to następujących terenów:

- 1) Dratów : D3WS
2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - a) konieczność dbania o czystość wód poprzez likwidację źródeł zanieczyszczeń,
 - b) zasadę maksymalnego wykorzystania naturalnych umocnień przy regulacji brzegów cieków wodnych.
- a) Dla terenów o których mowa w ust. 1 dopuszcza się wznoszenie budowli przybrzeżnych służących obsłudze ruchu rekreacyjnego i turystycznego (pomosty, kładki)
3. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach WS nie mogą naruszać zasad obowiązujących dla stref polityki przestrzennej w obszarze których są one położone.

§ 25

1. Adaptuje się wyznaczone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Ludwin „**Tereny dróg i ulic – KD**” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod tereny dróg (ulic) - sąsiadujące z terenami objętymi zmianami planu oznaczone wg klas i kategorii:

KDL-P – lokalne - powiatowe

KDL-G – lokalne - gminne,

KDD-G – dojazdowe - gminne.

dla których szerokości w liniach rozgraniczających przyjęto wg obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ludwin zatwierdzonego uchwałą Nr XIII/170/2003 Rady Gminy Ludwin z dnia 30 grudnia 2003

2. Ustala się następujące minimalne odległości linii zabudowy liczone od zewnętrznej krawędzi jezdni poszczególnych kategorii dróg (ulic):

a) powiatowych /KDL-P/

- 15,0 m dla budynków mieszkalnych
- 8,0 m dla obiektów w wyznaczonych obszarach zabudowy-

b) gminnych /KDL-G/

- 15,0 m dla budynków mieszkalnych i obiektów usługowych
- 6,0 m dla pozostałych obiektów w wyznaczonych obszarach zabudowy

c) gminnych /KDD-G/

- 10,0 m dla budynków mieszkalnych
- 6,0 m dla pozostałych obiektów w wyznaczonych obszarach zabudowy

3. Ustalone w pkt. 2 odległości mogą być zmniejszone :

- a) na terenach zainwestowanych, w przypadku rozbudowy i przebudowy istniejących budynków, mogą być one sytuowane w odległości od krawędzi jezdni nie mniejszej niż linia zabudowy wyznaczona przez obiekty trwałe i w dobrym stanie technicznym istniejące na sąsiednich działkach, jeżeli nie jest to sprzeczne z przepisami dotyczącymi dróg publicznych obowiązującymi w czasie wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę.
- b) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują przepisy szczególne tj. Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie oraz Ustawa z dnia 21 marca 1985 o drogach publicznych.

ROZDZIAŁ III

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW WEDŁUG STREF OBOWIĄZUJĄCE NA OBSZARZE CAŁEGO TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM

§ 26

W celu zapewnienia właściwych warunków dla funkcjonowania przyrody oraz ochrony terenów o wysokich walorach przyrodniczych ustanawia się gminny system przyrodniczy jako strefę **Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (ESOCH)**. System współtworzą: dna dolin rzecznych, suche doliny i lasy ze strefami ochrony warunków siedliskowych w odległości 50 m od skraju lasu.”

- 1) W granicach ESOCH obowiązują następujące zakazy:
 - a) odprowadzania ścieków do wód i gruntu w formie nieoczyszczonej
 - b) zmiany ukształtowania rzeźby terenu oraz tworzenia prowadzenia działalności przekraczających dopuszczalne wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie działki budowlanej lub zespołu działek, na których jest wytwarzane;
 - c) nasypów ziemnych zmieniających naturalny spływ wód np. sytuowanych poprzecznie do dolin rzecznych i suchych dolin,
 - d) lokalizacji kopalni surowców mineralnych, stacji benzynowych oraz parkingów poza wyznaczonymi w planie
 - e) prowadzenia prac melioracyjnych zmierzających do odwodnienia terenu
 - f) lokalizowania wszelkiego rodzaju składowisk odpadów, wylewisk nieczystości i grzebowisk zwierząt.
- 2) Zasady gospodarowania na obszarze objętym ESOCH podporządkowuje się funkcjom dla których został on ustanowiony tj. funkcjom ekologicznym i ochrony środowiska. Na terenie objętym systemem plan dopuszcza funkcjonowanie zabudowy mieszkaniowej i letniskowej, a jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się gospodarkę rolną oraz rekreację realizowaną w formie terenowych urządzeń sportowo-

rekreacyjnych i obiektów obsługi tych urządzeń (szatnie, wypożyczalnie sprzętu turystycznego, ścieżki rowerowe, boiska itp.).

3) W granicach objętych systemem ESOCH dopuszcza się:

- a) możliwość realizacji stacji transformatorowych na działkach zabudowanych i w pobliżu zabudowy na działkach sąsiednich oraz podziemnej infrastruktury technicznej,
- b) prowadzenie działań statutowych administratora rzek zmierzających do zapobiegania i ochrony terenów zalewowych przed powodzią,
- c) wycinanie drzew i krzewów utrudniających swobodny przepływ wód wezbraniowych na podstawie przepisów szczególnych obowiązujących w tym zakresie.”

4) Na obszarze objętym systemem preferuje się wszelkie formy wzbogacania ekologicznego poprzez nasadzenia różnych form zieleni ozdobnej oraz zadrzewienia, które należy realizować w systemie gniazdowym tak aby nie utrudniały one przewietrzania, oraz nie przysłaniały otwarc krajobrazowych i nie hamowały spływu wód wezbraniowych.

§ 27

W granicach objętych zmianami planu nie występują **obszary szczególnego zagrożenia powodzią**

§ 28

Na obszarze objętym opracowaniem plan zakłada obowiązek ochrony przed hałasem dla istniejącej zabudowy i zapewnienia właściwego standardu akustycznego dla nowoprojektowanej zabudowy poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. dla terenów oznaczonych symbolem RM dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

§ 29

Dla poprawy stanu higieny atmosfery:

- a) plan preferuje możliwość stosowania gazu oraz paliw niskoemisyjnych dla celów grzewczych i technologicznych zarówno w odniesieniu do inwestycji nowych jak i obiektów modernizowanych,
- b) plan wyklucza możliwość lokalizacji na działkach budowlanych inwestycji, których uciążliwość wykracza poza granice posiadanych posesji.

..

§ 30

Na obszarach objętych opracowaniem nie występują obiekty ani tereny objęte ochroną konserwatorską.

§31

Strefy techniczne i ochrony sanitarnej

1. Na terenach objętych zmianami planu nie występują strefy ochrony sanitarnej.
2. Ustala się strefy uciążliwości linii energetycznych z określonymi warunkami wymienionymi w § 16, ust. f niniejszej Uchwały.
3. Ustala się strefy od urządzeń zaopatrzenia w gaz jak w § 16, ust. e, niniejszej Uchwały.

ROZDZIAŁ IV

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 32

Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- a) dla terenów przewidzianych planem pod zabudowę zagrodową – 30%,
- b) dla terenów przewidzianych pod wody otwarte i zieleń – 1%.

§ 33

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ludwin.

§ 34

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

Przewodniczący Rady Gminy Ludwin