

UCHWAŁA NR
Rady Gminy Ludwin
z dnia 2022 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
jeziora Piaseczno – etap I**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873, 1986) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378), uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

- § 1.** Po stwierdzeniu, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jeziora Piaseczno nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ludwin, uchwalonego uchwałą Nr XXXIV/235/2014 Rady Gminy Ludwin z dnia 30 września 2014 r. ze zmianami wprowadzonymi uchwałami Nr XXIV/136/2017 Rady Gminy Ludwin z dnia 31 stycznia 2017 r. i Nr XXXII/192/2018 Rady Gminy Ludwin z dnia 26 stycznia 2018 r. uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jeziora Piaseczno, uchwalonego uchwałą Nr XIX/108/96 Rady Gminy w Ludwinie z dnia 3 czerwca 1996 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 1996 r. Nr 11/96 poz. 91 z późn. zm.¹).
- § 2.** 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Ludwin w rejonie jeziora Piaseczno, zwanego dalej „planem”, wraz z integralnymi jej częściami w postaci:
- 1) rysunków planu wykonanych na mapie w skali 1:1 000, stanowiących załączniki od Nr 1 do Nr 13 do niniejszej uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu, stanowiącego załącznik Nr 14 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik Nr 15 do niniejszej uchwały;
 - 4) danych przestrzennych dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy, stanowią załącznik nr 16 do uchwały.
2. Granice obszarów objętych planem określono na rysunkach planu, o których mowa w ust. 1 pkt 1.

¹ Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały ogłoszone w Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2020 r. poz. 2476.

§ 3. 1. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, w planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 2) zasad i sposobu zagospodarowania terenów wynikających z położenia w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 3) zasad i sposobu zagospodarowania terenów wynikających z położenia w granicach obszarów osuwania się mas ziemnych;
 - 4) zasad i sposobu zagospodarowania terenów wynikających z położenia w granicach krajobrazów priorytetowych określanych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.
2. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące oraz oznaczenia informacyjne, zgodnie z legendą zamieszczoną na rysunkach planu.
3. Zasady zabudowy i zagospodarowania oraz sposoby użytkowania poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie:
- 1) ustaleń o charakterze ogólnym zawartych w rozdziale 2 uchwały;
 - 2) ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 3 uchwały;
 - 3) ustaleń obowiązujących zawartych na rysunkach planu.
4. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

§ 4. 1. Określenia stosowane w uchwale należy rozumieć jako:

- 1) adaptacja – zachowanie istniejącego zagospodarowania i użytkowania terenu, w tym także istniejących budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania w zakresie nie naruszającym ustaleń planu; dotyczy również odtworzenia (wymiany) oraz uzupełniania nowymi budynkami zabudowanych działek z zachowaniem warunków ustalonych w planie dla budowy nowych budynków, zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 2) budynek istniejący – budynek istniejący w dniu wejścia w życie planu lub posiadający w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 3) dach płaski – dach o spadkach połaci do 12° włącznie;
- 4) dach stromy – dach o spadkach połaci powyżej 12°;
- 5) działka budowlana – zgodnie z definicją zawartą w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) działka rekreacyjna – grunt, na którym może być wzniesiona zabudowa: letniskowa, rekreacyjna zgodnie z ustaleniami planu;
- 7) działka drogowa – działka ewidencyjna stanowiąca w całości drogę publiczną lub wewnętrzną;

- 8) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 9) intensywność zabudowy – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, z tym że przez powierzchnię całkowitą zabudowy należy rozumieć łączną powierzchnię wszystkich kondygnacji nadziemnych w ich obrysie zewnętrznym, wszystkich obiektów istniejących i lokalizowanych na działce budowlanej;
- 10) linia rozgraniczająca teren – wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczającą granice ewentualnego podziału geodezyjnego;
- 11) nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczoną na rysunku planu linię (ustaloną od krawędzi jezdni lub linii rozgraniczającej drogi obsługującej teren, na którym jest planowana zabudowa lub innych linii) określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który nie dotyczy:
 - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
 - b) elementów nadwieszeń, takich jak: łącznik, balkon, wykusz, logia, gzyms, okap dachu,
 - c) tarasów, werand i ogrodów zimowych,
 - d) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
 - e) zewnętrznych warstw izolacji termicznej, okładzin oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe – wyłącznie w przypadku budynków istniejących,
 - f) elementów i obiektów infrastruktury technicznej;
- 12) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze gminy Ludwin;
- 13) przeznaczenie terenu – sposób użytkowania i wykorzystania terenu planistycznego pod określoną funkcję wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami budowlanymi określony ustaleniami planu, odpowiednio:
 - a) przeznaczenie podstawowe terenu – przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym, przeważające na danej działce; w przypadku, gdy ustalenia planu dopuszczają zabudowę, jest to przeznaczenie, którego udział w zagospodarowaniu działki budowlanej, wyrażony powierzchnią użytkową wszystkich budynków lokalizowanych na działce budowlanej, w granicach tego terenu, wynosi minimum 60%, wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną niezbędną dla obsługi zabudowy i zagospodarowania działki,

- b) przeznaczenie dopuszczalne terenu – przeznaczenie terenu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe i jest realizowane z nim jednocześnie lub po realizacji przeznaczenia podstawowego; udział przeznaczenia dopuszczalnego w zagospodarowaniu działki budowlanej położonej w granicach terenu planistycznego może wynosić maksimum 40% powierzchni użytkowej wszystkich sytuowanych na tej działce budynków, z wyłączeniem budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w których dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) przeznaczenie wielofunkcyjne terenu – oznaczone symbolami literowymi, przedzielonymi ukośnikiem – równoważność określonych ustaleniami planu rodzajów przeznaczenia terenu, które mogą istnieć łącznie lub samodzielnie; tereny przeznaczone w planie na funkcje równoważne – rolniczą i nierolniczą (np. RM/MN - zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) wyznaczono na gruntach rolnych nie podlegających ochronie w znaczeniu przepisów odrębnych;
- 14) teren planistyczny (teren) – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi lub liniami granic opracowania planu, oznaczony symbolem liczbowym i literowym, wyróżniającym go spośród innych terenów, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
 - 15) teren inwestycji – działka lub działki gruntu lub część działki gruntu w terenie planistycznym, na której jest realizowana inwestycja, zgodnie z ustaleniami planu;
 - 16) tymczasowe zagospodarowanie terenu – sposób zagospodarowania i użytkowania terenu i obiektów, do czasu realizacji przeznaczenia określonego ustaleniami planu;
 - 17) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Gminy Ludwin;
 - 18) uciążliwa produkcja – działalność produkcyjną powodującą przekroczenie standardów jakości środowiska obowiązujących dla przeznaczenia terenu;
 - 19) urządzenia rekreacyjne – urządzenia i wyposażenie terenu służące realizacji czynnego wypoczynku;
 - 20) usługi nieuciążliwe – usługi z zakresu: oświaty, wychowania, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, rekreacji, turystyki, sportu, gastronomii, administracji, biurowości, finansów, działalności rzemieślniczej;
 - 21) usługi uciążliwe – działalność usługową powodującą przekroczenie standardów jakości środowiska obowiązujących dla przeznaczenia terenu;
 - 22) usługi agroturystyczne – usługi świadczone na terenach o przeznaczeniu pod zabudowę zagrodową, związane z pobytem turystów, np.: wynajem pokoi, sprzedaż posiłków domowych, itp., zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 23) ustawa – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 24) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub do powierzchni terenu inwestycji;

- 25) wskaźnik powierzchni zabudowy – udział procentowy powierzchni zabudowy, w znaczeniu przepisu odrębnego, do powierzchni działki budowlanej lub do powierzchni terenu inwestycji; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów pomocniczych oraz ich części nie wystających ponad powierzchnię ziemi (jak: szklarnie, szopy, altany) oraz elementów zewnętrznych (jak: schody, rampy, daszki, występy dachowe), a także obiektów małej architektury i funkcjonujących sezonowo;
- 26) wysokość zabudowy – określoną w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzoną od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków – do najwyższego punktu dachu;
- 27) zieleń wysoka – drzewa lub krzewy o wysokości docelowej co najmniej 2,0 m.
2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji – w rozumieniu powszechnym.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie lokalizacji zabudowy ustala się kształtowanie układów zabudowy w nawiązaniu do otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem warunków ich położenia i przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania sąsiednich terenów, poprzez:
 - a) podział geodezyjny terenów planistycznych z zachowaniem minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów planistycznych,
 - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, niezwiązanych z realizacją inwestycji docelowych za wyjątkiem tymczasowych obiektów budowlanych dopuszczonych w przestrzeniach publicznych,
 - c) w odniesieniu do terenów, dla których nie została określona nieprzekraczalna linia zabudowy należy stosować zasady sytuowania budynków określone w przepisach odrębnych,
 - d) w odniesieniu do budynków istniejących, których funkcja jest niezgodna z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie dopuszcza się:
 - remont i przebudowę,
 - wykonywanie innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa, bez prawa do odbudowy i nadbudowy,

- 2) w odniesieniu do budynków istniejących o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, lecz zlokalizowanych w części poza liniami zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy i nadbudowy do parametrów określonych w planie oraz rozbudowy uwzględniającej wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania;
- 3) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość lokalizacji urządzeń rekreacyjnych.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:

- 1) w zakresie ochrony wód i ze względu na położenie całego obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka Lubelska (Chełm-Zamość), którego zasoby wodne objęte są ochroną, zgodnie z przepisami odrębnymi, na terenach objętych planem obowiązuje:
 - a) zasada realizacji gospodarki wodno-ściekowej zgodnie z warunkami określonymi w § 15,
 - b) nakaz realizacji płyt gnojowych, zbiorników na gnojowicę na terenach zabudowy zagrodowej – RM,
 - c) nakaz stosowania nieprzepuszczalnej nawierzchni w miejscach przeznaczonych do czasowego gromadzenia odpadów powstających w procesie realizacji inwestycji na działce budowlanej,
 - d) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych,
 - e) zakaz lokalizowania przedsięwzięć negatywnie wpływających na ilość i jakość zasobów wodnych, przy czym zakaz ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego,
 - f) dopuszczenie stosowania urządzeń umożliwiających wykorzystanie na miejscu wód opadowych i roztopowych oraz odprowadzenia ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) w zakresie ochrony ziemi obowiązuje nakaz urządzenia dla każdej nieruchomości miejsca do gromadzenia odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 3) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 5) w zakresie ochrony powietrza obowiązuje:
 - a) nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza,

- b) dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100 kW;
- 6) w zakresie ochrony krajobrazu obowiązuje zachowanie i ochrona istniejących zadrzewień;
- 7) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,
 - b) na terenach MN i RM dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;

§ 7. Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) na terenach położonych w granicach Parku Krajobrazowego Pojezierze Łęczyńskie, przedstawionych na załącznikach Nr: 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 i 13 do uchwały, obowiązują warunki i zasady określone w przepisach odrębnych dotyczących celu i przedmiotu ochrony oraz utworzenia parku, w tym planu ochrony parku, o ile został ustanowiony;
- 2) na terenach położonych w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Polesie (kod PLB060019), przedstawionych na załącznikach Nr: 2, 8, 11 i 12 do uchwały, obowiązują warunki i zasady określone w przepisach odrębnych dotyczących celu i przedmiotu ochrony oraz ustanowienia tego obszaru, w tym: planu zadań ochronnych dla obszaru, planu ochrony dla obszaru, o ile zostały ustanowione;
- 3) na obszarze otuliny Parku Krajobrazowego Pojezierze Łęczyńskie – dotyczy terenów przedstawionych na załącznikach Nr: 1, 3, 4, 5 i 6 do uchwały, obowiązują warunki użytkowania i zagospodarowania terenów w sposób wykluczający negatywne oddziaływanie na przyrodę Parku.

§ 8. Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów górniczych ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) obszar planu położony jest w granicach złóż węgla kamiennego:
 - a) Ostrów (WK 412) – tereny przedstawione na załącznikach Nr: 1, 2 (w części), 3, 4 i 13 (w części),
 - b) Orzechów (WK 406) – tereny przedstawione na załącznikach Nr: 2 (w części), 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 i 13 (w części);

- 2) tereny przedstawione na załącznikach Nr: 1, 2 (w części), 3, 4 i 13 (w części) położone są w granicach obszaru górniczego „Ludwin”, dla którego obowiązują warunki eksploatacji złoża określone w koncesji Ministra Środowiska na wydobywanie węgla kamiennego ze złoża Ostrów; warunki użytkowania i zagospodarowania terenów położonych na ww. terenie – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) tereny przedstawione na załącznikach Nr: 1, 2, 3, 4 i 13 położone są w granicach terenu górniczego „Ludwin”; warunki użytkowania i zagospodarowania terenów położonych na ww. terenie – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Określa się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach planu zlokalizowane są stanowiska archeologiczne o nr:
 - a) 74-86/169-1 (pradziejowy ślad osadnictwa) przedstawione na załączniku Nr 13,
 - b) 74-86/13 (osada pradziejowa) przedstawione na załączniku Nr 11,
 - c) 74-86/159 (osada pradziejowa) przedstawione na załączniku Nr 9,
 - d) 74-86/164 (osada pradziejowa) przedstawione na załączniku Nr 8,
 - e) 75-86/33-4 (osada pradziejowa) przedstawione na załączniku Nr 8;
- 2) podczas realizacji robót ziemnych związanych z inwestycjami budowlanymi w obrębie nieruchomości zabytków archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków może być konieczne prowadzenie badań archeologicznych. Inwestor zobowiązany jest do wystąpienia o ustalenie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych do Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 3) w przypadku ujawnienia podczas nienadzorowanych prac ziemnych i budowlanych przedmiotów, które posiadają cechy zabytku archeologicznego (np. fragmenty naczyń glinianych, szklanych, kafli, fragmenty konstrukcji murowanych, wyroby metalowe, znaleziska monetarne, materiały kostne, będące pozostałością pochówków, itp.) osoby prowadzące roboty, obowiązane są wstrzymać wszelkie prace mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte zabytki, a także zabezpieczyć je oraz miejsce ich odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy.

§ 10. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające terenów infrastruktury technicznej wodociągowej, oznaczony symbolem 1.W (załącznik nr 13).

2. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego w granicach terenów niewymienionych w ust. 1 pod warunkiem ich zgodności z przeznaczeniem terenów.

§ 11. 1. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
 - 2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości dokonywanych na wniosek określono w ustaleniach szczegółowych dla terenów planistycznych;
 - 3) jeśli ustalenia szczegółowe dla terenu planistycznego nie zawierają zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dokonywanych na wniosek oznacza to, że obowiązuje zakaz dokonywania podziałów działek poza warunkami określonymi w ust. 2, 3 i 4.
2. Ustala się możliwość łączenia i podziałów istniejących działek w obrębie terenów planistycznych, objętych zmianą planu na działki budowlane, pod warunkiem wydzielenia niezbędnych dróg i dojazdów niepublicznych (dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem KDW) do nowo wydzielonych działek budowlanych, o parametrach dostosowanych do potrzeb obsługi terenu planistycznego, spełniających warunki przepisów odrębnych, przy czym ustala się, że minimalna szerokość drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających wynosi 5,0 m.
3. Dopuszcza się możliwość wydzielania terenów dla wewnętrznego układu komunikacyjnego przy uwzględnieniu następujących zasad:
- 1) nowy układ granic zapewni bezpośredni dostęp działek budowlanych do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, o której mowa w ust. 2;
 - 2) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu do działek budowlanych poprzez drogi wewnętrzne, stanowiące współwłasność wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z nich jest konieczne.
4. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziałów nieruchomości określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów planistycznych nie obowiązują dla działek gruntu:
- 1) wydzielonych pod nowe drogi publiczne oraz wewnętrzne, pod poszerzenie dróg istniejących oraz pod urządzenia i budowle infrastruktury technicznej;
 - 2) powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

§ 12. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100,0 m od linii brzegu jeziora Piaseczno;
- 2) zakaz lokalizacji usług uciążliwych, uciążliwej produkcji usług handlu o powierzchni sprzedaży 1000 m² i większej;
- 3) wskazuje się granice strefy ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV, wynoszące 15 m (po 7,5 m od osi linii), w granicach której:
 - a) zakazuje się realizacji budynków, nasadzeń drzew wysokopiennych o wysokości powyżej 3,0 m, składowania materiałów łatwopalnych,

- b) dopuszcza się zbliżenie obiektu budowlanego na odległość mniejszą niż określona w lit. a) pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych i uzgodnienia z zarządcą sieci,
 - c) dopuszcza się zalesienia, zadrzewienia, zakrzewienia, uprawy ogrodnicze, uprawy polowe, z zastrzeżeniem lit. a) i pod warunkiem zachowania wymaganych przepisami odrębnymi odległości gałęzi i drzew od urządzeń linii elektroenergetycznych,
 - d) dopuszcza się weryfikację zasięgu strefy, o której mowa w pkt 3 w trybie i na zasadach określonych w przepisach odrębnych i w uzgodnieniu zmian z zarządcą sieci,
 - e) zbliżenie obiektu budowlanego na odległość mniejszą niż określone w pkt 3 wymaga uzyskania indywidualnej zgody i spełnienia warunków określonych przez zarządcę sieci.
- 4) w odniesieniu do linii elektroenergetycznych niskiego napięcia (nn) wymaga się zachowania odległości zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów planu ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego układu drogowo-ulicznego z możliwością przebudowy i rozbudowy;
- 2) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunkach planu, które powstaną w efekcie podziału działek zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) obsługę komunikacyjną terenów:
 - a) poprzez istniejący układ drogowo-uliczny w granicach wyznaczonych terenów dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych określonych na rysunkach planu, jako ustalenia planu oraz jako oznaczenia informacyjne,
 - b) poprzez zjazdy indywidualne i publiczne z wyznaczonych w planie dróg publicznych i wewnętrznych, przyległych do terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów za pomocą istniejących dróg wewnętrznych, niewyznaczonych na rysunku planu,
 - d) za pomocą projektowanych dróg wewnętrznych, niewyznaczonych na rysunku planu, przy zachowaniu minimalnej szerokości drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej.

§ 14. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dotyczącą budynków nowych lub ich części:

- 1) dla zabudowy zagrodowej – 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
- 3) dla zabudowy letniskowej:

- a) 2 miejsca parkingowe na 1 budynek letniskowy realizowane w granicach działki,
 - b) 1 miejsce parkingowe na 1 budynek letniskowy realizowane w formie parkingu wspólnego;
 - 4) dla usług agroturystycznych i turystycznych – 1 miejsce parkingowe na 1 pokój gościnny;
 - 5) dla usług gastronomicznych – 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych;
 - 6) dla usług handlu – 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
 - 7) dla usług niewymienionych w pkt 4, 5 i 6 – 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni usługowej;
 - 8) dla zabudowy związanej z przetwórstwem rolno-spożywczym – 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni produkcyjnej;
3. Warunek zachowania minimalnej liczby miejsc do parkowania, o której mowa w ust. 1 pkt 1 i 2 uważa się za spełniony w przypadku realizacji na działce budowlanej garażu wolnostojącego lub wbudowanego w bryłę budynku, w przeliczeniu odpowiednio: garaż jednostanowiskowy odpowiada 1 miejscu do parkowania, garaż dwustanowiskowy odpowiada 2 miejscom do parkowania.
4. Wymaganą liczbę miejsc do parkowania należy określać:
- 1) proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrągać w górę do kolejnej liczby całkowitej;
 - 2) poprzez sumowanie liczby miejsc do parkowania wymaganych dla poszczególnych funkcji i rodzaju zabudowy.
5. Miejsca do parkowania należy realizować wraz z budową, przebudową, rozbudową lub nadbudową albo zmianą funkcji obiektów budowlanych, na terenie działki budowlanej (teren inwestycji) w liczbie wynikającej ze wskaźników określonych w ust. 1.
6. Nie ustala się liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych dotyczącej budynków istniejących.
7. Na parkingach dla samochodów osobowych:
- 1) liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów,
 - 2) dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 5, 6 i 7 minimum 10% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym, z zastrzeżeniem: dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych.

§ 15. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w oparciu o istniejące systemy infrastruktury technicznej, ich przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej – nieoznaczonych na rysunku planu, takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, urządzenia telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, z zachowaniem przepisów odrębnych i warunków planu w sposób niewykluczający realizacji zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) dopuszcza się trasowanie liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz lokalizację związanych z nimi urządzeń w pasie między linią rozgraniczającą drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy, przy zachowaniu odległości wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w pasach dróg wewnętrznych oznaczonych i nieoznaczonych na rysunkach planu;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie z istniejących i projektowanych wodociągów, o parametrach wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej i zaopatrzenia przyległej zabudowy lub zagospodarowania terenu,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z wykorzystaniem istniejących odwiertów studziennych lub budowę indywidualnych ujęć wody;
- 6) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych oraz wód opadowych:
 - a) odprowadzenie ścieków systemami kanalizacji zbiorczej do istniejących i projektowanych na terenie gminy oczyszczalni ścieków,
 - b) do czasu objęcia poszczególnych terenów zbiorczą siecią kanalizacyjną dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych, zgodnych z przepisami odrębnymi:
 - realizację bezodpływowego zbiornika na nieczystości, z warunkiem jego lokalizacji w sposób umożliwiający docelowo przyłączenie do sieci kanalizacyjnej,
 - realizację indywidualnej oczyszczalni ścieków, z wykluczeniem terenów narażonych na zalewanie wodami opadowymi i innych terenów o niekorzystnych dla budowy oczyszczalni (ze względów technologicznych i na ochronę środowiska) warunkach hydrogeologicznych,
 - c) jakość odprowadzonych ścieków powinna spełniać warunki przepisów odrębnych w sprawie wprowadzenia ścieków do wód i do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego,
 - d) zakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do wód otwartych i do ziemi bez uprzedniego podczyszczenia;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) z indywidualnych źródeł zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 5,

- b) z wykorzystaniem gazu (beprzewodowego lub przewodowego) do celów komunalno-bytowych oraz centralnego ogrzewania;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) postępowanie z odpadami komunalnymi (w tym gromadzenie odpadów komunalnych) - zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
 - b) gospodarka odpadami innymi niż komunalne winna być zorganizowana w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie odbiorców w energię elektryczną z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia, średniego napięcia oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,
 - b) dopuszcza się możliwość podziału nieruchomości i wyznaczenia nowych terenów pod realizację infrastruktury elektroenergetycznej, w tym stacji transformatorowych (wraz z liniami SN, nn), których nie uwzględniono na rysunkach planu, jeżeli uzasadnione jest to wzrostem zapotrzebowania mocy, typem i mocą stacji - zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci i przepisami szczególnymi,
 - c) dopuszcza się realizację i przebudowę linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym lub doziemnym – kablowym,
 - d) w przypadku likwidacji, przebudowy lub skablowania linii SN, strefa linii może być zagospodarowana zgodnie z warunkami ustalonymi dla terenu planistycznego, położonego w jej dotychczasowym zasięgu,
 - e) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
 - f) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy działki sąsiedniej przy ścianach stacji bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych,
 - g) budowa wewnętrznych stacji transformatorowych, winna być realizowana na gruncie o uregulowanym stosunku prawnym, zgodnie z przepisami odrębnymi i z dostępem do drogi publicznej;
- 10) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:
 - a) ustala się obsługę z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych,
 - b) dla istniejącej sieci dopuszcza się prowadzenie prac modernizacyjnych,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych w formie naziemnych obiektów kubaturowych.

§ 16. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) zachowanie tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu do czasu realizacji docelowego zagospodarowania określonego ustaleniami planu,

- 2) zakaz zmiany funkcji i sposobu użytkowania tymczasowego zagospodarowania i użytkowania jeśli zmiany te nie są zgodne z przeznaczeniem i ustaleniami planu,
- 3) dopuszcza się możliwość przeprowadzenia remontu zabudowy w ramach tymczasowego zagospodarowania.

§ 17. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w następujących wysokościach:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolem:
 - a) ML – tereny zabudowy letniskowej
 - b) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) US – tereny usług sportu,
 - d) UT – tereny usług turystyki i rekreacji,
 - e) KS – tereny obsługi komunikacji;
- 2) 20% dla terenów oznaczonych symbolem:
 - a) RM/ML – tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy letniskowej,
 - b) RM/MN – tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) 10% dla terenów oznaczonych symbolem:
 - a) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
- 4) 1% dla pozostałych terenów niewymienionych w pkt 1, 2 i 3.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KS – teren usług komunikacji** (załącznik Nr 1) obowiązują:

- 1) w zakresie przeznaczenia:
 - a) przeznaczenie podstawowe – tereny usług komunikacji, w tym: parkingi, przystanki komunikacji publicznej, stacje paliw, myjnie samochodowe, infrastruktura drogowa,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – usługi gastronomii, obiekty zaplecza administracyjno-socjalnego, infrastruktura techniczna, zieleń izolacyjna;
- 2) w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – max 50%,
 - wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – min. 0,05, max 0,5,
 - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – min. 20%;
 - b) parametry kształtowania zabudowy:
 - maksymalna wysokość budynków – 6,0 m,
 - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 1,

- dachy płaskie lub strome,
 - c) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14,
 - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowanych – 500 m²;
 - 3) dopuszcza się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia izolacyjnej zieleni wysokiej;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – 4,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi powiatowej nr 2007L;
 - 5) obsługa komunikacyjna poprzez zjazd lub zjazdy z drogi powiatowej nr 2007L;
 - 6) w związku z położeniem terenu w granicach:
 - a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chełm-Zamość),
 - b) złoża węgla kamiennego Ostrów (WK 412), obszaru górniczego „Ludwin”, terenu górniczego „Ludwin”,
 - c) otuliny Parku Krajobrazowego Pojezierze Łęczyńskie
- obowiązują ustalenia ogólnego planu określone w § 6 pkt 1, § 7 pkt 3, § 8.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.RM – teren zabudowy zagrodowej** (załącznik Nr 2) obowiązują:

- 1) w zakresie przeznaczenia:
 - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – usługi agroturystyczne, zabudowa przetwórstwa rolno-spożywczego, infrastruktura techniczna;
- 2) w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – max 40%,
 - wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – min. 0,1, max 0,6,
 - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – min. 30%;
 - b) parametry kształtowania zabudowy:
 - maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 7,0 m,
 - maksymalna wysokość pozostałej zabudowy w siedlisku rolnym (budynków gospodarczych, inwentarskich, garaży) – 12,0 m, przy czym dopuszcza się budynki lub budowle wyższe, w szczególności: magazynowe, przetwórstwa rolno-spożywczego, w przypadku, gdy wynika to z warunków technologicznych i konstrukcyjnych,
 - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego – 2, przy czym druga kondygnacja realizowana jako poddasze użytkowe,

- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych – 2,
 - dach budynku mieszkalnego – strome, dwuspadowe lub wielospadowe,
 - dachy pozostałej zabudowy w siedlisku rolnym – płaskie lub strome,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – 4,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi gminnej nr 105168L;
- 4) obsługa komunikacyjna poprzez zjazd lub zjazdy z drogi gminnej nr 105168L;
- 5) w związku z położeniem terenu w granicach:
- a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chełm-Zamość),
 - b) złoża węgla kamiennego Ostrów (WK 412), obszaru górniczego „Ludwin”, terenu górniczego „Ludwin”,
 - c) złoża węgla kamiennego Orzechów (WK 406),
 - d) obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Polesie (kod PLB060019),
 - e) Parku krajobrazowego Pojezierze Łęczyńskie
- obowiązują ustalenia ogólne planu określone w § 6 pkt 1, § 7 pkt 1 i 2, § 8.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.RM – teren zabudowy zagrodowej** (załącznik Nr 8) obowiązują:

- 1) w zakresie przeznaczenia:
 - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – usługi agroturystyczne, zabudowa przetwórstwa rolno-spożywczego, infrastruktura techniczna;
- 2) w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – max 30%,
 - wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – min. 0,1, max 0,6,
 - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – min. 40%;
 - b) parametry kształtowania zabudowy:
 - maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 7,0 m,
 - maksymalna wysokość pozostałej zabudowy w siedlisku rolnym (budynków gospodarczych, inwentarskich, garaży) – 12,0 m, przy czym dopuszcza się budynki lub budowle wyższe, w szczególności: magazynowe, przetwórstwa rolno-spożywczego, w przypadku, gdy wynika to z warunków technologicznych i konstrukcyjnych,
 - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego – 2, przy czym druga kondygnacja realizowana jako poddasze użytkowe,

- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych – 1,
- dach budynku mieszkalnego – strome, dwuspadowe, wielospadowe,
- dachy pozostałej zabudowy w siedlisku rolnym – płaskie lub strome,

3) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- a) 8,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi powiatowej nr 1625L,
- b) 4,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu, oznaczonej na załączniku graficznym jako KDW;

4) obsługa komunikacyjna poprzez zjazd z drogi powiatowej nr 1625L;

5) w związku z położeniem terenu w granicach:

- a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chełm-Zamość),
- b) złoża węgla kamiennego Orzechów (WK 406),
- c) Parku Krajobrazowego Pojezierze Łęczyńskie,

obowiązują ustalenia ogólne planu określone w § 6 pkt 1, § 7 pkt 1, § 8.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.RM – teren zabudowy zagrodowej** (załącznik Nr 9) obowiązują:

1) w zakresie przeznaczenia:

- a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa,
- b) przeznaczenie dopuszczalne – usługi agroturystyczne, zabudowa przetwórstwa rolno-spożywczego, infrastruktura techniczna;

2) w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – max 40%,
- wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – min. 0,1, max 0,6,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – min. 40%;

b) parametry kształtowania zabudowy:

- maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 7,0 m,
- maksymalna wysokość pozostałej zabudowy w siedlisku rolnym (budynków gospodarczych, inwentarskich, garaży) – 12,0 m, przy czym dopuszcza się budynki lub budowle wyższe, w szczególności: magazynowe, przetwórstwa rolno-spożywczego, w przypadku, gdy wynika to z warunków technologicznych i konstrukcyjnych,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego – 2, przy czym druga kondygnacja realizowana jako poddasze użytkowe,

- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych – 1,
- dach budynku mieszkalnego – strome, dwuspadowe, wielospadowe,
- dachy pozostałej zabudowy w siedlisku rolnym – płaskie lub strome,

3) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- a) 8,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi powiatowej nr 1625L,
- b) 6,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu, oznaczonej na załączniku graficznym jako KDW;

4) obsługa komunikacyjna poprzez zjazd z drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu, oznaczoną na załączniku graficznym jako KDW;

5) w związku z położeniem terenu w granicach:

- a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chełm-Zamość),
 - b) złoża węgla kamiennego Orzechów (WK 406),
 - c) Parku Krajobrazowego Pojezierze Łęczyńskie,
- obowiązują ustalenia ogólne planu określone w § 6 pkt 1, § 7 pkt 1, § 8.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4.RM, 5.RM, 6.RM – tereny zabudowy zagrodowej** (załącznik Nr 11) obowiązują:

1) w zakresie przeznaczenia:

- a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa,
- b) przeznaczenie dopuszczalne – usługi agroturystyczne, zabudowa przetwórstwa rolno-spożywczego, infrastruktura techniczna;

2) w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej dla terenów 4.RM, 5.RM – max 40%,
- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej dla terenu 6.RM – max 20%,
- wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej dla terenów 4.RM, 5.RM – min. 0,1, max 0,6,
- wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej dla terenu 6.RM – min. 0,1, max 0,4,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej dla terenów 4.RM, 5.RM – min. 50%,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej dla terenu 6.RM – min. 60%;

b) parametry kształtowania zabudowy:

- maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 7,0 m,
 - maksymalna wysokość pozostałej zabudowy w siedlisku rolnym (budynków gospodarczych, inwentarskich, garaży) – 12,0 m, przy czym dopuszcza się budynki lub budowle wyższe, w szczególności: magazynowe, przetwórstwa rolno-spożywczego, w przypadku, gdy wynika to z warunków technologicznych i konstrukcyjnych,
 - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego – 2, przy czym druga kondygnacja realizowana jako poddasze użytkowe,
 - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych – 1,
 - dach budynku mieszkalnego – strome, dwuspadowe, wielospadowe,
 - dachy pozostałej zabudowy w siedlisku rolnym – płaskie lub strome,
 - c) zachowanie istniejących oraz wprowadzanie nowych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy:
- a) dla terenów 4.RM, 5.RM:
 - 8,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi powiatowej nr 1625L,
 - 4,0 m od granicy terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 24.KDW
 - b) dla terenu 6.RM – 40,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi powiatowej nr 1625L;
- 4) obsługa komunikacyjna poprzez zjazdy z drogi powiatowej nr 1625L;
- 5) w związku z położeniem terenu w granicach:
- a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chełm-Zamość),
 - b) złoża węgla kamiennego Orzechów (WK 406),
 - c) Parku Krajobrazowego Pojezierze Łęczyńskie,
 - d) obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Polesie (kod PLB060019)
- obowiązują ustalenia ogólne planu określone w § 6 pkt 1, § 7 pkt 1 i 2, § 8.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **7.RM, 8.RM – tereny zabudowy zagrodowej** (załącznik Nr 12) obowiązują:

- 1) w zakresie przeznaczenia:
 - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – usługi agroturystyczne, zabudowa przetwórstwa rolno-spożywczego, infrastruktura techniczna;
- 2) w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – max 40%,
- wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – min. 0,1, max 0,6,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – min. 50%;

b) parametry kształtowania zabudowy:

- maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 7,0 m,
- maksymalna wysokość pozostałej zabudowy w siedlisku rolnym (budynków gospodarczych, inwentarskich, garaży) – 12,0 m, przy czym dopuszcza się budynki lub budowle wyższe, w szczególności: magazynowe, przetwórstwa rolno-spożywczego, w przypadku, gdy wynika to z warunków technologicznych i konstrukcyjnych,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego – 2, przy czym druga kondygnacja realizowana jako poddasze użytkowe,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych – 1,
- dach budynku mieszkalnego – strome, dwuspadowe, wielospadowe,
- dachy pozostałej zabudowy w siedlisku rolnym – płaskie lub strome,

3) nieprzekraczalna linia zabudowy – 8,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi powiatowej nr 1625L;

4) obsługa komunikacyjna poprzez zjazdy z drogi powiatowej nr 1625L;

5) w związku z położeniem terenu w granicach:

- a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chełm-Zamość),
 - b) złoża węgla kamiennego Orzechów (WK 406),
 - c) Parku Krajobrazowego Pojezierze Łęczyńskie,
 - d) obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Polesie (kod PLB060019)
- obowiązują ustalenia ogólnego planu określone w § 6 pkt 1, § 7 pkt 1 i 2, § 8.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.RM/ML, 2.RM/ML, 3.RM/ML – tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy letniskowej** (załącznik Nr 3) obowiązują:

1) w zakresie przeznaczenia:

- a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa, zabudowa rekreacji indywidualnej (letniskowa),
- b) przeznaczenie dopuszczalne – usługi agroturystyczne, usługi nieuciążliwe, zabudowa przetwórstwa rolno-spożywczego, infrastruktura techniczna;

2) w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej w zabudowie zagrodowej – max 40%,
- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej w zabudowie letniskowej – max 20%,
- wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej w zabudowie zagrodowej – min. 0,1, max 0,6,
- wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej w zabudowie letniskowej – min. 0,05, max 0,2,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej w zabudowie zagrodowej – min. 30%,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej w zabudowie letniskowej – min. 50%,

b) parametry kształtowania zabudowy:

- maksymalna wysokość budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej – 9,0 m,
- maksymalna wysokość pozostałej zabudowy w siedlisku rolnym (budynków gospodarczych, inwentarskich, garaży, itp.) – 12,0 m, przy czym dopuszcza się budynki lub budowle wyższe, w szczególności magazynowe, przetwórstwa rolno-spożywczego, w przypadku, gdy wynika to z warunków technologicznych i konstrukcyjnych,
- maksymalna wysokość budynków rekreacji indywidualnej w zabudowie letniskowej – 7,0 m,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków w zabudowie zagrodowej – 2,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków rekreacji indywidualnej w zabudowie letniskowej – 2, przy czym druga kondygnacja realizowana jako poddasze użytkowe,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych, garaży w zabudowie letniskowej – 1,
- dachy budynków mieszkalnych, letniskowych – strome, dwuspadowe lub wielospadowe,
- dachy budynków gospodarczych, garaży – płaskie lub strome;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- a) dla terenu 1.RM/ML – 4,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej i terenu drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem 2.KDW,
- b) dla terenu 2.RM/ML – nie określa się,
- c) dla terenu 3.RM/ML:
 - 4,0 m od granic ewidencyjnych działek drogowych i terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1.KDW i 4.KDW
 - 4,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi gminnej nr 105164L;

- 4) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 1.RM/ML poprzez zjazd z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2.KDW,
 - b) terenu 2.RM/ML poprzez zjazd z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1.KDW i teren oznaczony symbolem 2.R wyznaczony w granicach tej samej działki ewidencyjnej,
 - c) terenu 3.RM/ML poprzez zjazd lub zjazdy z drogi gminnej nr 105164L i drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1.KDW;
- 5) dopuszcza się podział nieruchomości dla terenu oznaczonego symbolem 3.RM/ML i określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1 500 m²;
- 6) w związku z położeniem terenów w granicach:
 - a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chełm-Zamość),
 - b) złoża węgla kamiennego Ostrów (WK 412), obszaru górniczego „Ludwin”, terenu górniczego „Ludwin”,
 - c) otuliny Parku Krajobrazowego Pojezierze Łęczyńskieobowiązują ustalenia ogólne planu określone w § 6 pkt 1, § 7 pkt 3, § 8.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **4.RM/ML, 5.RM/ML–tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy letniskowej** (załącznik Nr 6) obowiązują:

- 1) w zakresie przeznaczenia:
 - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa, zabudowa rekreacji indywidualnej (letniskowa),
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – usługi agroturystyczne, usługi nieuciążliwe, zabudowa przetwórstwa rolno-spożywczego, infrastruktura techniczna;
- 2) w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej w zabudowie zagrodowej – max 40%,
 - wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej w zabudowie letniskowej – max 20%,
 - wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej w zabudowie zagrodowej – min. 0,1, max 0,6,
 - wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej w zabudowie letniskowej – min. 0,05, max 0,2,
 - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej w zabudowie zagrodowej – min. 30%,

- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej w zabudowie letniskowej – min. 50%,

b) parametry kształtowania zabudowy:

- maksymalna wysokość budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej – 9,0 m,
- maksymalna wysokość pozostałej zabudowy w siedlisku rolnym (budynków gospodarczych, inwentarskich, garaży, itp.) – 12,0 m, przy czym dopuszcza się budynki lub budowle wyższe, w szczególności magazynowe, przetwórstwa rolno-spożywczego, w przypadku, gdy wynika to z warunków technologicznych i konstrukcyjnych,
- maksymalna wysokość budynków rekreacji indywidualnej w zabudowie letniskowej – 7,0 m,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garaży w zabudowie letniskowej – 4,0 m,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków w zabudowie zagrodowej – 2,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków rekreacji indywidualnej w zabudowie letniskowej – 2, przy czym druga kondygnacja realizowana jako poddasze użytkowe,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych, garaży w zabudowie letniskowej – 1,
- dachy budynków mieszkalnych, letniskowych – strome, dwuspadowe lub wielospadowe,
- dachy budynków gospodarczych, garaży – płaskie lub strome;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- 4,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej i terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 7.KDW,
 - 8,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi powiatowej nr 1625L;
- obsługa komunikacyjna poprzez zjazd lub zjazdy z drogi powiatowej nr 1625L i drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 7.KDW;
 - dopuszcza się podział nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami 4RM/ML, 5RM/ML i określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1 500 m²;
 - w związku z położeniem terenów w granicach:
 - Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chełm-Zamość),
 - złoża węgla kamiennego Orzechów (WK 406),
 - Parku Krajobrazowego Pojezierze Łęczyńskie,
 - otuliny Parku Krajobrazowego Pojezierze Łęczyńskie

obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu określone w § 6 pkt 1, § 7 pkt 1 i 3, § 8.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.RM/MN, 2.RM/MN – tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** (załącznik Nr 8) obowiązują:

1) w zakresie przeznaczenia:

- a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) przeznaczenie dopuszczalne – usługi agroturystyczne, usługi nieuciążliwe, zabudowa przetwórstwa rolno-spożywczego, infrastruktura techniczna;

2) w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej w zabudowie zagrodowej – max 35%,
- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – max 30%,
- wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej w zabudowie zagrodowej – min. 0,1, max 0,6,
- wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 0,1, max 0,5,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej w zabudowie zagrodowej – min. 50%,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 60%,

b) parametry kształtowania zabudowy:

- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej – 7,0 m,
- maksymalna wysokość pozostałej zabudowy w siedlisku rolnym (budynków gospodarczych, inwentarskich, garaży, itp.) – 12,0 m, przy czym dopuszcza się budynki lub budowle wyższe, w szczególności magazynowe, przetwórstwa rolno-spożywczego, w przypadku, gdy wynika to z warunków technologicznych i konstrukcyjnych,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 4,0 m,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej – 2, przy czym druga kondygnacja realizowana jako poddasze użytkowe,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych, garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 1,

- dachy budynków mieszkalnych – strome, dwuspadowe lub wielospadowe,
 - dachy budynków gospodarczych, garaży – płaskie lub strome,
 - c) zachowanie istniejących oraz wprowadzanie nowych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy:
- a) dla terenu 1.RM/MN:
 - 4,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu, oznaczonej na załączniku graficznym jako KDW,
 - 8,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi powiatowej nr 1625L,
 - b) dla terenu 2.RM/MN:
 - 4,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu, oznaczonej na załączniku graficznym jako KDW,
 - 8,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej i terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 10.KDW;
- 4) obsługa komunikacyjna poprzez zjazd lub zjazdy z drogi powiatowej nr 1625L;
- 5) dopuszcza się podział nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami 1.RM/MN i 2.RM/MN i określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 3 000 m²;
- 6) w związku z położeniem terenów w granicach:
- a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chełm-Zamość),
 - b) złoża węgla kamiennego Orzechów (WK 406),
 - c) Parku Krajobrazowego Pojezierze Łęczyńskie,
 - d) obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Polesie (kod PLB060019)
- obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu określone w § 6 pkt 1, § 7 pkt 1 i 2, § 8.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.RM/MN – tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** (załącznik Nr 10) obowiązują:

- 1) w zakresie przeznaczenia:
 - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – usługi agroturystyczne, usługi nieuciążliwe, zabudowa przetwórstwa rolno-spożywczego, infrastruktura techniczna;
- 2) w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej w zabudowie zagrodowej – max 35%,
- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – max 30%,
- wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej w zabudowie zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 0,1, max 0,6,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej w zabudowie zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 50%,

b) parametry kształtowania zabudowy:

- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej – 7,0 m,
- maksymalna wysokość pozostałej zabudowy w siedlisku rolnym (budynków gospodarczych, inwentarskich, garaży, itp.) – 12,0 m, przy czym dopuszcza się budynki lub budowle wyższe, w szczególności magazynowe, przetwórstwa rolno-spożywczego, w przypadku, gdy wynika to z warunków technologicznych i konstrukcyjnych,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 4,0 m,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej – 2, przy czym druga kondygnacja realizowana jako poddasze użytkowe,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych, garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 1,
- dachy budynków mieszkalnych – strome, dwuspadowe lub wielospadowe,
- dachy budynków gospodarczych, garaży – płaskie lub strome;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy – 8,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi powiatowej nr 1625L;

4) obsługa komunikacyjna poprzez zjazd z drogi powiatowej nr 1625L;

5) w związku z położeniem terenów w granicach:

a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chełm-Zamość),

b) złoża węgla kamiennego Orzechów (WK 406),

c) Parku Krajobrazowego Pojezierze Łęczyńskie,

obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu określone w § 6 pkt 1, § 7 pkt 1, § 8.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** (załącznik Nr 3) obowiązują:

1) w zakresie przeznaczenia:

- a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe, infrastruktura techniczna;
- 2) w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – max 40%,
 - wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – min. 0,2, max 0,9,
 - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej w zabudowie zagrodowej – min. 30%,
 - b) parametry kształtowania zabudowy:
 - maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 9,0 m,
 - maksymalna wysokość pozostałej zabudowy (budynków gospodarczych, garaży, itp.) – 7,0 m,
 - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków budynku mieszkalnego – 2, przy czym druga kondygnacja realizowana jako poddasze użytkowe,
 - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych, garaży – 1,
 - dachy budynków mieszkalnych – strome, dwuspadowe, wielospadowe,
 - dachy budynków gospodarczych, garaży – płaskie lub strome;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – 4,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi gminnej nr 105164L;
- 4) obsługa komunikacyjna poprzez zjazd z drogi gminnej nr 105164L;
- 5) w związku z położeniem terenów w granicach:
- a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chełm-Zamość),
 - b) złoża węgla kamiennego Ostrów (WK 412), obszaru górniczego „Ludwin”, terenu górniczego „Ludwin”,
 - c) otuliny Parku Krajobrazowego Pojezierze Łęczyńskie
- obowiązują ustalenia ogólnie planu określone w § 6 pkt 1, § 7 pkt 3, § 8.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.ML, 2.ML, 3.ML, 4.ML – tereny zabudowy letniskowej** (załącznik Nr 3) obowiązują:

- 1) w zakresie przeznaczenia:
 - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa rekreacji indywidualnej (letniskowa),
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe z zakresu: rekreacji, turystyki, gastronomii;

2) w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – max 20%,
- wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – min. 0,05, max 0,2,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – min. 50%,

b) parametry kształtowania zabudowy:

- maksymalna wysokość budynków rekreacji indywidualnej – 7,0 m,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków rekreacji indywidualnej – 2, przy czym druga kondygnacja realizowana jako poddasze użytkowe,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garaży – 4,0 m,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych, garaży – 1,
- dachy budynków – strome, dwuspadowe lub wielospadowe;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy:

a) dla terenu 1.ML:

- 4,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej i terenu drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem 3.KDW,
- 4,0 m od granicy terenu drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem 6.KDW,

b) dla terenu 2.ML:

- 4,0 m od granic ewidencyjnych działek drogowych i terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1.KDW, 3.KDW i 4.KDW,
- 4,0 m od granicy terenu drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem 5.KDW,

c) dla terenu 3.ML – 4,0 m od granic ewidencyjnych działek drogowych i terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1.KDW i 2.KDW,

d) dla terenu 4.ML:

- 4,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej i terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 4.KDW,
- 4,0 m od granicy terenu drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem 5.KDW,
- 4,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi gminnej nr 105164L;

4) obsługa komunikacyjna:

- a) terenu 1.ML poprzez zjazd lub zjazdy z terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 3.KDW i 6.KDW,
 - b) terenu 2.ML poprzez zjazd lub zjazdy z terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1.KDW, 3.KDW, 4.KDW i 5.KDW,
 - c) terenu 3.ML poprzez zjazd z terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1.KDW,
 - d) terenu 4.ML poprzez zjazd lub zjazdy z terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 4.KDW i 5.KDW oraz zjazd z drogi gminnej nr 105164L;
- 5) dopuszcza się podział nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami:
- a) 1.ML i określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1 450 m²,
 - b) 4.ML i określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1 000 m²;
- 6) w związku z położeniem terenów w granicach:
- a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chełm-Zamość),
 - b) złoża węgla kamiennego Ostrów (WK 412), obszaru górniczego „Ludwin”, terenu górniczego „Ludwin”,
 - c) otuliny Parku Krajobrazowego Pojezierze Łęczyńskie
- obowiązują ustalenia ogólne planu określone w § 6 pkt 1, § 7 pkt 3, § 8.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.ML – tereny zabudowy letniskowej** (załącznik Nr 4) obowiązują:

- 1) w zakresie przeznaczenia:
 - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa rekreacji indywidualnej (letniskowa),
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe z zakresu: rekreacji, turystyki;
- 2) w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – max 30%,
 - wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – min. 0,1, max 0,4,
 - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – min. 50%,
 - b) parametry kształtowania zabudowy:
 - maksymalna wysokość budynków rekreacji indywidualnej – 7,0 m,

- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków rekreacji indywidualnej – 2, przy czym druga kondygnacja realizowana jako poddasze użytkowe,
 - maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garaży – 4,0 m,
 - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych, garaży – 1,
 - dachy budynków – strome, dwuspadowe lub wielospadowe;
- c) dopuszcza się zbliżenie budynków gospodarczych, garaży do granicy działki lub sytuowanie bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy:
- a) 4,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi gminnej nr 105164L,
 - b) 4,0 m od granicy terenu drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem 5.KDW;
- 4) obsługa komunikacyjna poprzez zjazd z drogi gminnej nr 105164L;
- 5) w związku z położeniem terenów w granicach:
- a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chełm-Zamość),
 - b) złoża węgla kamiennego Ostrów (WK 412), obszaru górniczego „Ludwin”, terenu górniczego „Ludwin”,
 - c) otuliny Parku Krajobrazowego Pojezierze Łęczyńskie
- obowiązują ustalenia ogólne planu określone w § 6 pkt 1, § 7 pkt 3, § 8.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6.ML – tereny zabudowy letniskowej (załącznik Nr 5) obowiązują:

- 1) w zakresie przeznaczenia:
 - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa rekreacji indywidualnej (letniskowa),
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe z zakresu: rekreacji, turystyki;
- 2) w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – max 30%,
 - wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – min. 0,1, max 0,3,
 - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – min. 50%,
 - b) parametry kształtowania zabudowy:
 - maksymalna wysokość budynków rekreacji indywidualnej – 7,0 m,

- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków rekreacji indywidualnej – 2, przy czym druga kondygnacja realizowana jako poddasze użytkowe,
 - maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garaży – 4,0 m,
 - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych, garaży – 1,
 - dachy budynków – strome, dwuspadowe lub wielospadowe;
- c) dopuszcza się zbliżenie budynków gospodarczych, garaży do granicy działki lub sytuowanie bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) obsługa komunikacyjna poprzez drogę wewnętrzną położoną poza granicami planu, oznaczona na załączniku graficznym jako KDW;
- 4) w związku z położeniem terenów w granicach:
- a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chełm-Zamość),
 - b) złoża węgla kamiennego Orzechów (WK 406),
 - c) otuliny Parku Krajobrazowego Pojezierze Łęczyńskie,
- obowiązują ustalenia ogólne planu określone w § 6 pkt 1, § 7 pkt 3, § 8.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7.ML – tereny zabudowy letniskowej (załącznik Nr 7) obowiązują:

- 1) w zakresie przeznaczenia:
- a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa rekreacji indywidualnej (letniskowa),
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe z zakresu: rekreacji, turystyki;
- 2) w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – max 30%,
 - wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – min. 0,1, max 0,3,
 - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – min. 50%,
 - b) parametry kształtowania zabudowy:
 - maksymalna wysokość budynków rekreacji indywidualnej – 7,0 m,
 - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków rekreacji indywidualnej – 2, przy czym druga kondygnacja realizowana jako poddasze użytkowe,
 - maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garaży – 4,0 m,

- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych, garaży – 1,
- dachy budynków – strome, dwuspadowe lub wielospadowe;
- c) dopuszcza się zbliżenie budynków gospodarczych, garaży do granicy działki lub sytuowanie bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - a) 4,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej i terenu drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem 9.KDW,
 - b) 4,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu i oznaczonej jako KDW;
- 4) obsługa komunikacyjna poprzez zjazd lub zjazdy z terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 9.KDW oraz drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu, oznaczonej na załączniku graficznym jako KDW;
- 5) w związku z położeniem terenów w granicach:
 - a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chełm-Zamość),
 - b) złoża węgla kamiennego Orzechów (WK 406),
 - c) Parku Krajobrazowego Pojezierze Łęczyńskie,
 obowiązują ustalenia ogólnie planu określone w § 6 pkt 1, § 7 pkt 1, § 8.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **9.ML, 10.ML, 11.ML, 12.ML, 13.ML, 14.ML, 15.ML, 16.ML, 17.ML – tereny zabudowy letniskowej** (załącznik Nr 8) obowiązują:

- 1) w zakresie przeznaczenia:
 - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa rekreacji indywidualnej (letniskowa),
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe z zakresu: rekreacji, turystyki;
- 2) w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – max 20%,
 - wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – min. 0,05, max 0,3,
 - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – min. 50%,
 - b) parametry kształtowania zabudowy:
 - maksymalna wysokość budynków rekreacji indywidualnej – 7,0 m,

- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków rekreacji indywidualnej – 2, przy czym druga kondygnacja realizowana jako poddasze użytkowe,
 - maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garaży – 4,0 m,
 - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych, garaży – 1,
 - dachy budynków – strome, dwuspadowe lub wielospadowe,
- c) dopuszcza się zbliżenie budynków gospodarczych, garaży do granicy działki lub sytuowanie bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem przepisów odrębnych,
- d) dopuszcza się adaptację (w tym rozbudowę i nadbudowę) istniejących budynków rekreacji indywidualnej na terenie 12.ML, z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy, ustaleń planu i przepisów odrębnych;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy:
- a) dla terenu 8.ML – 4,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej i terenu drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu i oznaczonej jako KDW,
- b) dla terenu 9.ML:
- 4,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu i oznaczonej jako KDW,
 - 4,0 m od granicy terenu drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem 11.KDW,
 - 8,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi powiatowej nr 1625L,
- c) dla terenu 10.ML:
- 4,0 m od granicy terenu drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem 11.KDW,
 - 8,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi powiatowej nr 1625L,
- d) dla terenu 11.ML – 4,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu i oznaczonej jako KDW,
- e) dla terenu 12.ML i 13.ML:
- 4,0 m od granic ewidencyjnych działek drogowych dróg wewnętrznych położonych poza granicami planu i oznaczonych jako KDW,
 - 4,0 m od granicy terenu drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem 12.KDW,
 - 8,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi powiatowej nr 1625L,
- f) dla terenu 14.ML – 4,0 m od granicy terenu drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem 13.KDW,
- g) dla terenu 15.ML:

- 4,0 m od granicy terenu drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem 13.KDW,
- 4,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu i oznaczonej jako KDW,

h) dla terenu 16.ML:

- 4,0 m od granicy terenu drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem 15.KDW,
- 100,0 m od linii brzegu jeziora Piaseczno, zgodnie z rysunkiem planu,

i) dla terenu 17.ML – 4,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu i oznaczonej jako KDW;

4) obsługa komunikacyjna:

- a) terenu 8.ML poprzez zjazd z drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu, oznaczonej na załączniku graficznym jako KDW,
 - b) terenów 9.ML i 10.ML poprzez zjazd lub zjazdy z terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 11.KDW oraz z dróg wewnętrznych położonych poza granicami planu, oznaczonych na załączniku graficznym jako KDW,
 - c) terenu 11.ML poprzez zjazd z drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu, oznaczonej na załączniku graficznym jako KDW,
 - d) terenów 12.ML i 13.ML poprzez zjazd lub zjazdy z terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 12.KDW oraz z dróg wewnętrznych położonych poza granicami planu, oznaczonych na załączniku graficznym jako KDW,
 - e) terenów 14.ML i 15.ML poprzez zjazd lub zjazdy z terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 13.KDW,
 - f) terenu 16.ML poprzez zjazd lub zjazdy z terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 15.KDW oraz drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu, oznaczonej na załączniku graficznym jako KDW,
 - g) terenu 11.ML poprzez zjazd z drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu, oznaczonej na załączniku graficznym jako KDW;
- 5) dopuszcza się podział nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami: 9.ML, 10.ML, 14.ML, 15.ML i określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 500 m²;
- 6) w związku z położeniem terenów w granicach:
- a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chełm-Zamość),
 - b) złoża węgla kamiennego Orzechów (WK 406),
 - c) Parku Krajobrazowego Pojezierze Łęczyńskie,
- obowiązują ustalenia ogólne planu określone w § 6 pkt 1, § 7 pkt 1, § 8.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **18.ML, 19.ML, 20.ML, 21.ML, 22.ML – tereny zabudowy lotniskowej** (załącznik Nr 9) obowiązują:

- 1) w zakresie przeznaczenia:

- a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa rekreacji indywidualnej (letniskowa),
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe z zakresu: rekreacji, turystyki;
- 2) w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej dla terenów 19.ML, 21.ML, 22.ML – max 30%,
 - wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej dla terenów 18.ML, 20.ML – max 20%,
 - wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – min. 0,1, max 0,3,
 - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – min. 60%,
 - b) parametry kształtowania zabudowy:
 - maksymalna wysokość budynków rekreacji indywidualnej – 7,0 m,
 - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków rekreacji indywidualnej – 2, przy czym druga kondygnacja realizowana jako poddasze użytkowe,
 - maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garaży – 4,0 m,
 - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych, garaży – 1,
 - dachy budynków – strome, dwuspadowe lub wielospadowe,
 - c) dopuszcza się zbliżenie budynków gospodarczych, garaży do granicy działki lub sytuowanie bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - d) dopuszcza się adaptację (w tym rozbudowę i nadbudowę) istniejących budynków rekreacji indywidualnej na terenie 19.ML, z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy, ustaleń planu i przepisów odrębnych;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy:
- a) dla terenu 18.ML – 6,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu i oznaczonej jako KDW,
 - b) dla terenu 19.ML:
 - 100,0 m od linii brzegu jeziora Piaseczno, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 4,0 m od granicy terenu drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem 19.KDW,
 - c) dla terenu 20.ML:

- 4,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu, po północnej stronie i oznaczonej jako KDW,
- 6,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu, po południowej stronie i oznaczonej jako KDW,
- d) dla terenu 21.ML – 8,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi powiatowej nr 1625L,
- e) dla terenu 22.ML – 6,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu i oznaczonej jako KDW;
- 4) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 18.ML, 20.ML, 21.ML, 22.ML poprzez zjazdy z dróg wewnętrznych położonych poza granicami planu, oznaczonych na załączniku graficznym jako KDW,
 - b) terenów 19.ML poprzez zjazd lub zjazdy z terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 19.KDW;
- 5) dopuszcza się podział nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 19.ML i określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 300 m²,
 - b) 20.ML, 22.ML i określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 500 m²;
- 6) w związku z położeniem terenów w granicach:
 - a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chełm-Zamość),
 - b) złoża węgla kamiennego Orzechów (WK 406),
 - c) Parku Krajobrazowego Pojezierze Łęczyńskie,
 obowiązują ustalenia ogólne planu określone w § 6 pkt 1, § 7 pkt 1, § 8.

§ 35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **23.ML – tereny zabudowy letniskowej** (załącznik Nr 11) obowiązują:

- 1) w zakresie przeznaczenia:
 - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa rekreacji indywidualnej (letniskowa),
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe z zakresu: rekreacji, turystyki;
- 2) w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – max 30%,
 - wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – min. 0,1, max 0,3,

- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – min. 60%,

b) parametry kształtowania zabudowy:

- maksymalna wysokość budynków rekreacji indywidualnej – 7,0 m,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków rekreacji indywidualnej – 2, przy czym druga kondygnacja realizowana jako poddasze użytkowe,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garaży – 4,0 m,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych, garaży – 1,
- dachy budynków – strome, dwuspadowe lub wielospadowe,

c) dopuszcza się zbliżenie budynków gospodarczych, garaży do granicy działki lub sytuowanie bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem przepisów odrębnych;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy – 4,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu i oznaczonej jako KDW;

4) obsługa komunikacyjna poprzez zjazd z drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu, oznaczonej na załączniku graficznym jako KDW;

5) w związku z położeniem terenów w granicach:

a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chełm-Zamość),

b) złoża węgla kamiennego Orzechów (WK 406),

c) Parku Krajobrazowego Pojezierze Łęczyńskie,

obowiązują ustalenia ogólne planu określone w § 6 pkt 1, § 7 pkt 1, § 8.

§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **24.ML, 25.ML – tereny zabudowy letniskowej** (załącznik Nr 12) obowiązują:

1) w zakresie przeznaczenia:

a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa rekreacji indywidualnej (letniskowa),

b) przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe z zakresu: rekreacji, turystyki, sportu, gastronomii;

2) w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – max 15%,
- wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – min. 0,1, max 0,3,

- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – min. 60%,

b) parametry kształtowania zabudowy:

- maksymalna wysokość budynków rekreacji indywidualnej – 7,0 m,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków rekreacji indywidualnej – 2, przy czym druga kondygnacja realizowana jako poddasze użytkowe,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garaży – 4,0 m,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych, garaży – 1,
- dachy budynków – strome, dwuspadowe lub wielospadowe,

c) dopuszcza się zbliżenie budynków gospodarczych, garaży do granicy działki lub sytuowanie bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem przepisów odrębnych;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy:

a) dla terenu 24.ML – 4,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej i terenu drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem 16.KDW,

b) dla terenu 25.ML:

- 4,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej i terenu drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem 16.KDW,
- 4,0 m od terenu drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem 17.KDW;

4) obsługa komunikacyjna:

a) terenu 24.ML poprzez zjazd lub zjazdy z terenu drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem 16.KDW,

b) terenu 25.ML poprzez zjazd lub zjazdy z terenu drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem 17.KDW;

5) dopuszcza się podział nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami: 24.ML, 25.ML i określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 750 m²;

6) w związku z położeniem terenów w granicach:

a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chełm-Zamość),

b) złoża węgla kamiennego Orzechów (WK 406),

c) Parku Krajobrazowego Pojezierze Łęczyńskie,

obowiązują ustalenia ogólne planu określone w § 6 pkt 1, § 7 pkt 1, § 8.

§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.UT i 2.UT – tereny usług turystyki i rekreacji (załącznik Nr 8) obowiązują:

1) w zakresie przeznaczenia:

- a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług turystyki, usługi sportu i rekreacji,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – funkcje mieszkaniowe związane z obiektem usług turystyki, infrastruktura techniczna;
- 2) w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – max 30%,
 - wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – min. 0,1, max 0,3,
 - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – min. 40%,
 - b) parametry kształtowania zabudowy:
 - maksymalna wysokość budynków – 7,0 m,
 - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków rekreacji indywidualnej – 2, przy czym druga kondygnacja realizowana jako poddasze użytkowe,
 - dachy budynków – strome, dwuspadowe lub wielospadowe;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy:
- a) 4,0 m od granicy terenu drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem 13.KDW,
 - b) 4,0 m od granicy terenu drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu, oznaczonej na załączniku graficznym jako KDW,
 - c) 8,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi powiatowej nr 1625L;
- 4) obsługa komunikacyjna poprzez zjazd lub zjazdy z terenu drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem 13.KDW;
- 5) w związku z położeniem terenów w granicach:
- a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chełm-Zamość),
 - b) złoża węgla kamiennego Orzechów (WK 406),
 - c) Parku Krajobrazowego Pojezierze Łęczyńskie,
- obowiązują ustalenia ogólnie planu określone w § 6 pkt 1, § 7 pkt 1, § 8.

§ 38. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.US – tereny usług sportu** (załącznik Nr 8) obowiązują:

- 1) w zakresie przeznaczenia:
 - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług o charakterze sportowym: obiekty sportowe, rekreacyjne, place gier i zabaw,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna, usługi nieuciążliwe z zakresu: rekreacji, turystyki, gastronomii;

2) w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – max 30%,
- wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – min. 0,1, max 0,3,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – min. 50%,

b) parametry kształtowania zabudowy:

- maksymalna wysokość budynków – 7,0 m,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków rekreacji indywidualnej – 2, przy czym druga kondygnacja realizowana jako poddasze użytkowe,
- dachy budynków – strome, dwuspadowe lub wielospadowe;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy:

a) 4,0 m od granicy terenu drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem 14.KDW,

b) 4,0 m od granicy terenu drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem 15.KDW i drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu, oznaczonej na załączniku graficznym jako KDW;

4) obsługa komunikacyjna poprzez drogę wewnętrzną położoną poza granicami planu, oznaczona na załączniku graficznym jako KDW oraz zjazd lub zjazdy z terenu drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem 14.KDW;

5) w związku z położeniem terenów w granicach:

a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chełm-Zamość),

b) złoża węgla kamiennego Orzechów (WK 406),

c) Parku Krajobrazowego Pojezierze Łęczyńskie,

obowiązują ustalenia ogólne planu określone w § 6 pkt 1, § 7 pkt 1, § 8.

§ 39. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.W – teren infrastruktury technicznej wodociągowej** (załącznik Nr 13) obowiązują:

1) w zakresie przeznaczenia:

a) przeznaczenie podstawowe – tereny sieci i urządzeń wodociągowych służących ujmowaniu, przesyłowi i zaopatrzeniu w wodę oraz budynków i budowli im towarzyszących,

b) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna;

2) w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – max 20%,
- wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – min. 0,05, max 0,4,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – min. 70%;

b) parametry kształtowania zabudowy:

- maksymalna wysokość budynków – 8,0 m, przy czym dopuszcza się budynki lub budowle wyższe, w przypadku, gdy wynika to z warunków technologicznych i konstrukcyjnych,
- dachy płaskie lub strome,

c) minimalna liczba miejsc do parkowania – 2;

- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – 10,0 m od granicy ewidencyjnej działki drogowej drogi gminnej nr 105164L i od granicy terenu drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu, oznaczonej na załączniku graficznym jako KDW;
- 4) obsługa komunikacyjna poprzez zjazd z drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu, oznaczonej na załączniku graficznym jako KDW;
- 5) w związku z położeniem terenu w granicach:
 - a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chełm-Zamość),
 - b) złoża węgla kamiennego Ostrów (WK 412), obszaru górniczego „Ludwin”, terenu górniczego „Ludwin”,
 - c) złoża węgla kamiennego Orzechów (WK 406),
 - d) Parku Krajobrazowego Pojezierze Łęczyńskie

obowiązują ustalenia ogólne planu określone w § 6 pkt 1, § 7 pkt 1, § 8.

§ 40. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW, 6.KDW – tereny dróg wewnętrznych** (załącznik Nr 3) obowiązują:

- 1) w zakresie przeznaczenia:
 - a) przeznaczenie podstawowe – infrastruktura drogowa,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna;
- 2) w zakresie warunków zagospodarowania terenu, parametrów funkcjonalno-technicznych, obsługi komunikacyjnej terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dla terenu 1.KDW – szerokość w liniach rozgraniczających 9,0 m, zgodnie z rysunkiem planu i granicami ewidencyjnymi działki drogowej,
 - b) dla terenu 2.KDW – szerokość w liniach rozgraniczających 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu i granicami ewidencyjnymi działki drogowej,
 - c) dla terenów: 3.KDW, 4.KDW – szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu i granicami ewidencyjnymi działki drogowej,

- d) dla terenów: 5.KDW, 6.KDW – szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem poszerzenia pasa drogowego w granicach planu,
- e) dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających pasa drogowego,
- f) dopuszcza się, aby tereny nie miały wyodrębnionych jezdni i chodników.

§ 41. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7.KDW – tereny dróg wewnętrznych** (załącznik Nr 6) obowiązują:

- 1) w zakresie przeznaczenia:
 - a) przeznaczenie podstawowe – infrastruktura drogowa,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna;
- 2) w zakresie warunków zagospodarowania terenu, parametrów funkcjonalno-technicznych, obsługi komunikacyjnej terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu i granicami ewidencyjnymi działki drogowej,
 - b) dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających pasa drogowego,
 - c) dopuszcza się, aby tereny nie miały wyodrębnionych jezdni i chodników.

§ 42. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9.KDW – tereny dróg wewnętrznych** (załącznik Nr 7) obowiązują:

- 1) w zakresie przeznaczenia:
 - a) przeznaczenie podstawowe – infrastruktura drogowa,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna;
- 2) w zakresie warunków zagospodarowania terenu, parametrów funkcjonalno-technicznych, obsługi komunikacyjnej terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dla terenu 8.KDW:
 - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu i granicami ewidencyjnymi działki drogowej,
 - dopuszcza się możliwość realizacji obiektów małej architektury służącej obsłudze ruchu pieszo-rowerowego i toalet publicznych,
 - b) dla terenu 9.KDW – szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu i granicami ewidencyjnymi działki drogowej,
 - c) dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających pasa drogowego,
 - d) dopuszcza się, aby tereny nie miały wyodrębnionych jezdni i chodników.

§ 43. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **10.KDW, 11.KDW, 12.KDW, 13.KDW, 14.KDW, 15.KDW – tereny dróg wewnętrznych** (załącznik Nr 8) obowiązują:

- 1) w zakresie przeznaczenia:
 - a) przeznaczenie podstawowe – infrastruktura drogowa,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna;
- 2) w zakresie warunków zagospodarowania terenu, parametrów funkcjonalno-technicznych, obsługi komunikacyjnej terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dla terenu 10.KDW – szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu i granicami ewidencyjnymi działki drogowej,
 - b) dla terenów 11.KDW, 12. KDW, 13.KDW, 14.KDW – szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu i z uwzględnieniem poszerzenia pasa drogowego w granicach planu,
 - c) dla terenu 15.KDW – szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających pasa drogowego,
 - e) dopuszcza się, aby tereny nie miały wyodrębnionych jezdni i chodników.

§ 44. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **16.KDW, 17.KDW – tereny dróg wewnętrznych** (załącznik Nr 12) obowiązują:

- 1) w zakresie przeznaczenia:
 - a) przeznaczenie podstawowe – infrastruktura drogowa,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna;
- 2) w zakresie warunków zagospodarowania terenu, parametrów funkcjonalno-technicznych, obsługi komunikacyjnej terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających pasa drogowego,
 - c) dopuszcza się, aby teren 16.KDW nie miał wyodrębnionych jezdni i chodników.

§ 45. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **19.KDW – tereny dróg wewnętrznych** (załącznik Nr 9) obowiązują:

- 1) w zakresie przeznaczenia:
 - a) przeznaczenie podstawowe – infrastruktura drogowa,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna;
- 2) w zakresie warunków zagospodarowania terenu, parametrów funkcjonalno-technicznych, obsługi komunikacyjnej terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu i z uwzględnieniem poszerzenia pasa drogowego w granicach planu,

- b) dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających pasa drogowego,
- c) dopuszcza się, aby tereny nie miały wyodrębnionych jezdni i chodników.

§ 46. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **24.KDW – tereny dróg wewnętrznych** (załącznik Nr 11) obowiązują:

- 1) w zakresie przeznaczenia:
 - a) przeznaczenie podstawowe – infrastruktura drogowa,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna;
- 2) w zakresie warunków zagospodarowania terenu, parametrów funkcjonalno-technicznych, obsługi komunikacyjnej terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających pasa drogowego,
 - c) dopuszcza się, aby tereny nie miały wyodrębnionych jezdni i chodników.

§ 47. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.R, 2.R – tereny rolnicze** (załącznik Nr 3) obowiązują:

- 1) w zakresie przeznaczenia:
 - a) przeznaczenie podstawowe – uprawy rolne, użytki zielone,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna i drogowa;
- 2) w zakresie warunków zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zachowanie istniejących oraz wprowadzanie nowych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,
 - b) adaptuje się istniejące zagospodarowanie terenu jako tymczasowe zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
 - c) dopuszcza się wyznaczanie i utwardzanie dróg wewnętrznych służących obsłudze gospodarki rolnej.

§ 48. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.R – tereny rolnicze** (załącznik Nr 9) obowiązują:

- 1) w zakresie przeznaczenia:
 - a) przeznaczenie podstawowe – uprawy rolne, użytki zielone,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna i drogowa;
- 2) w zakresie warunków zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zachowanie istniejących oraz wprowadzanie nowych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,
 - b) adaptuje się istniejące zagospodarowanie terenu jako tymczasowe zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

§ 49. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.RZ – tereny łąk i pastwisk** (załącznik Nr 11) obowiązują:

- 1) w zakresie przeznaczenia:
 - a) przeznaczenie podstawowe – użytki zielone, łąki, pastwiska,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – uprawy polowe, infrastruktura techniczna;
- 2) w zakresie warunków zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zachowanie istniejących oraz wprowadzanie nowych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych.

§ 50. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.ZL, 2.ZL– tereny lasów** (załącznik Nr 3) obowiązują:

- 1) w zakresie przeznaczenia:
 - a) przeznaczenie podstawowe – lasy,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna;
- 2) w zakresie warunków zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) tymczasowe zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
 - b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

§ 51. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **3.ZL – tereny lasów** (załącznik Nr 6) obowiązują:

- 1) w zakresie przeznaczenia:
 - a) przeznaczenie podstawowe – lasy,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna;
- 2) w zakresie warunków zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) tymczasowe zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

§ 52. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.ZL – tereny lasów** (załącznik Nr 12) obowiązują:

- 1) w zakresie przeznaczenia:
 - a) przeznaczenie podstawowe – lasy,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna;
- 2) w zakresie warunków zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) tymczasowe zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,

b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

§ 53. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych** (załącznik Nr 12) obowiązują:

- 1) w zakresie przeznaczenia:
 - a) przeznaczenie podstawowe – cieki wodne, rowy melioracyjne;
- 2) w zakresie warunków zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zachowanie istniejących oraz wprowadzanie nowych zadrzewień i zakrzewień nadrzecznych,
 - b) utrzymanie i ochrona rowów melioracyjnych, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 4 **Zmiany w obowiązującym planie miejscowym**

§ 54. W uchwale Nr XIX/108/96 Rady Gminy Ludwin z dnia 3 czerwca 1996 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 1996 r. Nr 11/96, poz. 91) zmienionej Uchwałą Nr XIII/105/2020 Rady Gminy Ludwin z dnia 16 kwietnia 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2020 r. poz. 2476) w § 19 po ust. 2 dodaje się ust. 2a i 2b w brzmieniu:

- „2a. Dopuszcza się możliwość podziału nieruchomości i wyznaczenia nowych terenów pod realizację infrastruktury elektroenergetycznej, w tym stacji transformatorowych (wraz z liniami SN, nn), których nie uwzględniono na rysunku planu, jeżeli uzasadnione jest to wzrostem zapotrzebowania mocy, typ i moc stacji - zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci i przepisami szczególnymi.
- 2b. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziałów nieruchomości określone w ustaleniach ogólnych i szczegółowych dla terenów planistycznych nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod urządzenia i budowlę infrastruktury elektroenergetycznej służącej zaopatrzeniu obszarów gminy w energię elektryczną.”.

Rozdział 5 **Przepisy końcowe**

§ 55. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ludwin.

§ 56. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

**Przewodniczący
Rady Gminy Ludwin**