

**UCHWAŁA NR XXXIII/197/2018  
RADY GMINY LUDWIN**

z dnia 22 marca 2018 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy  
Ludwin**

Na podstawie art. 18 ust. 2. pkt 5, art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017r. poz. 1875 z późn. zm.), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXVII/160/2017 Rady Gminy Ludwin z dnia 26 maja 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ludwin, Rada Gminy uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Po stwierdzeniu, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ludwin nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ludwin, uchwalonego uchwałą Nr XXXIV/235/2014 Rady Gminy Ludwin z dnia 30 września 2014r. z późniejszymi zmianami - uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ludwin, uchwalonego uchwałą Nr XII/170/03 Rady Gminy Ludwin z dnia 30 grudnia 2003r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Ludwin (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2004r. Nr 46, poz. 941, z późn. zm.) zwaną dalej „zmianą planu”.

**§ 2.** 1. Część tekstową zmiany planu stanowi treść niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna – rysunek zmiany planu w skali 1:2000, będący integralną częścią uchwały - stanowiący załącznik **Nr 1**;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ludwin - stanowi załącznik **Nr 2**;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowi załącznik **Nr 3**.

**§ 3.** 1. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są tereny planistyczne, położone w obrębie Dratów-Kolonia:

- 1) teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, infrastruktury technicznej i usług, oznaczony symbolem **IP,U** o powierzchni około 33,5 ha;
- 2) teren zabudowy zagrodowej i usług, oznaczony symbolem **2RM,U** o powierzchni około 1,5 ha;
- 3) teren przeznaczony na poszerzenie drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **3KDW**, o powierzchni około 0,5 ha;
- 4) teren przeznaczony na poszerzenie drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **4KDW**, o powierzchni około 0,3 ha.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:

- 1) granice opracowania;
- 2) granice stref funkcjonalnych;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu – ściśle określone;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) symbole (oznaczenia literowe) określające podstawowe przeznaczenie terenu.

3. Pozostałe nie wymienione w ust. 2 oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu obejmujące w szczególności:

- 1) pasy zieleni izolacyjnej i osłonowej;
- 2) granice obszaru stanowiska archeologicznego;
- 3) granice strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV, są oznaczeniami orientacyjnymi i wymagają uściślenia w dokumentach sporządzanych na podstawie przepisów odrębnych oraz w decyzjach administracyjnych.

4. Oznaczenia literowe i graficzne stosowane na rysunku zmiany planu, poza granicami terenu objętego zmianą planu, mają charakter informacyjny.

§ 4. Ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale 2 niniejszej uchwały, obowiązują łącznie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów planistycznych.

#### **Wyjaśnienie używanych pojęć**

§ 5. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Ludwin, uchwalony uchwałą Nr XII/170/03 Rady Gminy Ludwin z dnia 30 grudnia 2003r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Ludwin (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2004r. Nr 46, poz. 941, z późn. zm.);
- 2) **zmianie planu** – należy przez to rozumieć część tekstową i graficzną zmiany planu, o których mowa w § 2 ust. 1, ust. 2 pkt. 1 niniejszej uchwały;
- 3) **załączniku graficznym** - należy przez to rozumieć rysunek, o którym w § 2 ust. 2 pkt 1 niniejszej uchwały;
- 4) **terenie planistycznym (terenie)** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na załączniku graficznym liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym (lub literowymi) i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów lub symbolem literowym, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, określone w ustaleniach szczegółowych zmiany planu i oznaczone symbolem literowym (literowymi), które winno przeważać na terenie planistycznym;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, określone w ustaleniach szczegółowych zmiany planu, dotyczących terenu planistycznego, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe, z zastrzeżeniem, że zagospodarowanie związane z funkcją dopuszczalną, będzie stanowić mniej niż 40% powierzchni terenu planistycznego lub mniej niż 40% powierzchni całkowitej sytuowanych na nim budynków oraz, że funkcja dopuszczalna nie wykluczy zagospodarowania terenu, zgodnie z funkcją podstawową, ustaloną zmianą planu;
- 7) **przeznaczeniu wielofunkcyjnym** (oznaczonym numerem i symbolami literowymi, przedzielonymi przecinkiem) – należy przez to rozumieć równoważność określonych rodzajów przeznaczenia, które mogą istnieć łącznie lub samodzielnie;

- 8) **zabudowie zagrodowej** - należy przez to rozumieć - budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie oraz garaże w rodzinnych gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych;
- 9) **terenie inwestycji** - należy przez to rozumieć fragment terenu lub cały teren planistyczny, obejmujący działkę lub kilka działek gruntu lub ich części, na którym realizuje się jedną inwestycję (w tym objętą etapowym pozwoleniem na budowę);
- 10) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć w szczególności: przeznaczenie obiektów budowlanych lub ich części na cele służące działalności związanej z zaspokojeniem stałych potrzeb bytowych i socjalnych ludności, obejmujące w zmianie planu usługi handlu, rzemiosła, usługi motoryzacyjne, działalność związaną z przedsiębiorczością oraz inne o zbliżonych warunkach lokalizacyjnych;
- 11) **drodze publicznej** – należy przez to rozumieć drogę zaliczoną na podstawie ustawy o drogach publicznych do kategorii dróg (krajowej, wojewódzkiej, powiatowej lub gminnej), wydzieloną liniami rozgraniczającymi;
- 12) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć dach wielopołaciowy o dwu i większej liczbie głównych połaci dachowych nachylonych pod kątem większym niż  $12^\circ$ , za dach stromy uważa się dach w kształcie kolebki, kopuły, pilasty itp.;
- 13) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej nie większym niż  $12^\circ$ ;
- 14) **geometrii dachu** – należy przez to rozumieć określone w ustaleniach zmiany planu liczbę i kąt nachylenia głównych połaci dachowych;
- 15) **obsłudze komunikacji** – należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania terenu planistycznego, służące obsłudze komunikacji pieszej i kołowej, w tym: garaże, oznaczone i nieoznaczone na rysunku zmiany planu drogi wewnętrzne, drogi pożarowe, place nawrotowe, parkingi;
- 16) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć różnicę rzędnych:
- w przypadku budynków – mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego położonego punktu dachu (lub stropodachu), z wyłączeniem infrastruktury komunikacyjnej, instalacji i elementów technicznych takich jak: anteny, maszty odgromnikowe, klimatyzatory, nadbudówki nad dachami jak maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne, klimatyzacyjne, kotłownie),
  - w przypadku pozostałych obiektów budowlanych – określoną od poziomu terenu przy najniższym położonym naziemnym elemencie konstrukcyjnym obiektu do jego najwyższego położonego punktu; w przypadku obiektu budowlanego z ruchomymi elementami technicznymi wysokość mierzy się do najwyższego punktu położenia tych elementów;
- 17) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć najmniejszą, dopuszczalną odległość elewacji budynku, stosownie do ustaleń zmiany planu, od krawędzi jezdni lub linii rozgraniczającej drogi obsługującej teren, na którym jest planowane jego usytuowanie lub innych linii ustalonych zmianą planu; nie dotyczy okapów, gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów, zadaszeń, schodów, wykuszy i logii wysuniętych nie więcej niż 1,0 m od elewacji budynku;
- 18) **linii rozgraniczającej teren - ściśle określonej** – należy przez to rozumieć linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolem cyfrowym i literowym (literowymi), wyznaczające granice ewentualnego podziału geodezyjnego;
- 19) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni zabudowy wszystkich budynków lokalizowanych w obrębie działki budowlanej (terenu

inwestycji) do powierzchni działki budowlanej (lub terenu inwestycji); do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów pomocniczych (szklarnie, szopy, altany) oraz elementów zewnętrznych jak: schody, rampy, daszki, występy dachowe, a także obiektów małej architektury i funkcjonujących sezonowo;

- 20) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej budynków do powierzchni działki budowlanej (lub do powierzchni terenu inwestycji);
  - 21) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej ( lub w powierzchni terenu inwestycji);
  - 22) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
  - 23) **przepisach ustawy** bez podania nazwy – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073, z późn. zm.);
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

**§ 6. 1.** Zakaz lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

2. Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych o wysokości równej lub wyższej niż 50 m nad poziomem otaczającego terenu, z zastrzeżeniem, że podlegają one zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

**§ 7. 1.** Teren objęty opracowaniem położony jest na terenie otuliny Parku Krajobrazowego „Pojezierze Łęczyńskie”, na obszarze, którego, obowiązują zasady określone w rozporządzeniu Nr 7 Wojewody Lubelskiego z dnia 23.03.2005r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Pojezierze Łęczyńskie”.

2. Na obszarze otuliny Parku Krajobrazowego „Pojezierze Łęczyńskie” użytkowanie i zagospodarowanie terenów nie może wpływać negatywnie na przyrodę Parku.

3. Na obszarze Transgranicznego Rezerwatu Biosfery „Polesie Zachodnie” obowiązuje ochrona reprezentatywnych dla regionów biogeograficznych obszarów, obejmujących naturalne i półnaturalne ekosystemy z unikalnymi zespołami roślin i zwierząt oraz ochrona zasobów genetycznych gatunków.

4. Na obszarze objętym zmianą planu obowiązuje, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 2RM,U zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu ustalonego dla terenów mieszkalno-usługowych;
- 2) ochrona wód powierzchniowych i podziemnych, gleb oraz powietrza atmosferycznego przed zanieczyszczeniem.

5. Dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących wymagać przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, z warunkiem, że eksploatacja inwestycji nie będzie powodować przekroczenia standardów, jakości środowiska, określonych obowiązującymi przepisami.

6. Na terenie objętym zmianą planu obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

7. Teren objęty opracowaniem znajduje się w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 „Niecka Chełm-Zamość”, którego zasoby wodne objęte są ochroną, zgodnie z przepisami odrębnymi. Do czasu ustanowienia obszaru ochronnego zbiornika wód podziemnych „Niecka Chełm-Zamość” (GZWP nr 407) obowiązują zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz lokalizacji inwestycji, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntu i wód (ze względu na wytwarzane ścieki i odpady);
- 2) zakaz odprowadzania do gruntu i wód powierzchniowych zanieczyszczonych ścieków i wykorzystywania gnojowicy do nawożenia gruntów;
- 3) stosowania w działalności gospodarczej najbardziej efektywnego, zaawansowanego ze względu na gospodarkę wodną, poziomu rozwoju technologii.

8. Na terenie zamkniętego składowiska odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne (strefa II) obowiązują:

- 1) rekultywacja, zgodnie z warunkami decyzji administracyjnej;
- 2) ograniczenia i zakazy dotyczące zagospodarowania, wynikające z przepisów odrębnych a w szczególności:
  - a) na koronie składowiska odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne przez okres pięćdziesięciu lat od dnia zamknięcia składowiska nie mogą być budowane budynki, wykonane wykopy, instalacje nadziemne i podziemne, z wyłączeniem instalacji związanych z funkcjonowaniem składowiska,
  - b) okres ww. ograniczeń w zagospodarowaniu terenu zrehabilitowanego składowiska odpadów może być skrócony, jeżeli z ekspertyzy geotechnicznej oraz ekspertyzy sanitarnej, dołączonej do wniosku o zmianę decyzji o zgodzie na zamknięcie składowiska, wynika, że prowadzenie tych prac nie spowoduje zagrożenia dla życia, zdrowia ludzi lub dla środowiska;
- 3) zagospodarowanie terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym zmianą planu, z uwzględnieniem warunków pkt 1 i 2.

### **Zasady kształtowania krajobrazu**

**§ 8.** 1. Na terenie obowiązuje dostosowanie architektury budynków i budowli projektowanych lub przebudowywanych do otaczającego krajobrazu, w szczególności poprzez:

- 1) kształtowanie zespołów zabudowy na terenie inwestycji (działce budowlanej) o jednorodnym charakterze (forma dachów, materiał elewacji ścian budynków);
- 2) stonowaną kolorystykę elewacji (biel, odcienie beżu, żółci, brązu, szarości) i dachów budynków (brąz, grafit, czerń, zieleń, stonowana czerwień), wyklucza się kolory agresywne lub dominujące w krajobrazie.

2. Nasadzenie zieleni izolacyjnej i osłonowej wzdłuż granic terenów inwestycyjnych.

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 9.** 1. Na terenach planistycznych w granicach zmiany planu nie występują obiekty zabytkowe, objęte indywidualnie ochroną konserwatorską.

2. Na terenie oznaczonym symbolem IP,U zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne, zaewidencjonowane podczas badań AZP pod nr 75-85/6-1, oznaczone na rysunku zmiany planu. Prace ziemne prowadzone w obrębie działek, na których wyznaczono ww. stanowisko archeologiczne, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru. Na badania te, należy uzyskać pozwolenie LWKZ. Planowane w obrębie stanowiska archeologicznego duże zamierzenia inwestycyjne m. in. związane z budową nowych budynków i inwestycji liniowych (drogi, sieci, melioracje, infrastruktura techniczna), którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenia naturalnego ukształtowania - wymagają wcześniejszego uzgodnienia w celu uzyskania zaleceń konserwatorskich dla przedmiotowej inwestycji.

3. W przypadku ujawnienia podczas prowadzenia prac ziemnych i budowlanych na terenie objętym zmianą planu, przedmiotów, które posiadają cechy zabytku archeologicznego (np. fragmenty naczyń glinianych, szklanych, kafla, fragmenty konstrukcji murowanych, drewnianych, 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.

4. Na terenach objętych zmianą planu nie występują tereny i obiekty zakwalifikowane do ochrony, jako dobra kultury współczesnej.

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 10. Na obszarze objętym zmianą planu nie wyznacza się obszaru przestrzeni publicznej w znaczeniu przepisów ustawy.

#### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 11. 1. Dla terenu objętego zmianą planu ustala się parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zmiany planu.

2. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się wskaźniki lub minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- a) dla zabudowy zagrodowej – min. 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny, dopuszcza się uwzględnienie jako miejsce do parkowania garaży wolnostojących lub wbudowanych w budynek mieszkalny,
- b) dla usług – min. 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
- c) dla zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej – min. 1 miejsce postojowe na 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy obiektu.

3. W ramach ustalonej liczby miejsc do parkowania, na terenach inwestycji zagospodarowanych na cele produkcyjne, składowe, magazynowe, usługowe obowiązuje nakaz zapewnienia min. 10% miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

4. W przypadku realizacji przeznaczenia wielofunkcyjnego, miejsca parkingowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji.

#### **Ustalenia dla terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego**

§ 12. 1. W granicach obszaru objętego zmianą planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz nie są ustanowione krajobrazy priorytetowe.

2. Tereny objęte zmianą planu są położone w obrębie niezagospodarowanego pod względem górnictwem, złoża węgla kamiennego „Ostrów”, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu.**

§ 13. 1. Na obszarze objętym opracowaniem, nie wyznacza się terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości oraz przeprowadzenia stosownej procedury, określonej w przepisach odrębnych.

2. Ustala się możliwość łączenia i podziałów istniejących działek w obrębie terenów planistycznych, objętych zmianą planu na działki budowlane, pod warunkiem zachowania następujących zasad:

- 1) zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych, ustalonej dla poszczególnych terenów planistycznych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) wydzielenia niezbędnych dróg i dojazdów niepublicznych (dróg wewnętrznych) do nowo wydzielonych działek budowlanych, o parametrach dostosowanych do potrzeb obsługi działki budowlanej (lub terenu inwestycji), spełniających warunki przepisów odrębnych;
- 3) granice nowo wydzielanych działek budowlanych powinny być prostopadłe do linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, z tolerancją do 30°.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów planistycznych wyłącznie w celu:

- 1) powiększenia sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka podlegająca podziałowi zachowa minimalną powierzchnię dla działki budowlanej, określoną w ustaleniach szczegółowych;
- 2) lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) wydzielenia dojazdu (drogi wewnętrznej) do nowo wydzielanych działek.

4. Dopuszcza się możliwość wydzielenia 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 pkt 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.

#### **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 14. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – określone są w Rozdziale 3 - Ustalenia szczegółowe.

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 15. 1. Obszar objęty zmianą planu nie powoduje konieczności zmiany obowiązującego układu komunikacyjnego gminy w zakresie dróg publicznych. Obsługa komunikacyjna terenu planistycznego odbywać się będzie w oparciu o drogi:

- 1) powiatową, oznaczoną symbolem KDP(L) nr 2007L, klasy „L” – lokalna;
- 2) drogę gminną oznaczoną symbolem KDG(L) nr 105146L, klasy „L” - lokalna;
- 3) istniejącą drogę wewnętrzną, poszerzoną o teren oznaczony symbolem 3KDW;
- 4) istniejącą drogę wewnętrzną, poszerzoną o teren oznaczony symbolem 4KDW;

5) projektowane drogi wewnętrzne, nie oznaczone na rysunku zmiany planu.

2. Dopuszcza się możliwość budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń oznaczonych i nieoznaczonych na rysunku zmiany planu, na podstawie opracowań technicznych, z zachowaniem przepisów odrębnych i warunków zmiany planu.

3. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę - zasilanie w wodę z istniejących i projektowanych wodociągów, o parametrach wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej i zaopatrzenia przyległej zabudowy lub zagospodarowania terenu;
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych oraz wód opadowych:
  - a) docelowo odprowadzenie ścieków systemami kanalizacji zbiorczej do istniejących i projektowanych na terenie gminy oczyszczalni ścieków, w etapie dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody i bezodpływowych zbiorników na ścieki (szamba szczelne),
  - b) zakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do wód otwartych i do ziemi bez uprzedniego podczyszczenia;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w ciepło - zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł opalanych paliwami niskoemisyjnymi;
- 4) 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 ustawy o odpadach;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zasilanie odbiorców w energię elektryczną z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,
  - b) dopuszcza się możliwość wyznaczenia nowych terenów pod realizację stacji transformatorowej 15/04 kV (wraz z liniami SN i Nn), których nie uwzględniono na rysunku zmiany planu, jeżeli uzasadnione jest to wzrostem zapotrzebowania mocy, typ i moc stacji - zgodnie z warunkami określonymi przez dysponenta sieci,
  - c) dopuszcza się realizację i przebudowę linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym lub doziemnym – kablowym,
  - d) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia wyznacza się strefę ochronną o szerokości 15 m (po 7,5 m od osi linii), w której obowiązuje zakaz, nasadzeń drzew wysokopniennych i składowania materiałów łatwopalnych,
  - e) dla linii kablowych średniego i niskiego napięcia oraz złączy kablowych, pas ochronny winien być o szerokości min. 1 m, w pasach tych nie wolno sadzić drzew i krzewów oraz składować wszelkich materiałów;
- 6) w zakresie telekomunikacji:
  - 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.

#### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.**

§ 16. 1. Na terenie przeznaczonym w planie do nowej funkcji, dopuszcza się do czasu realizacji tej funkcji dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenu.

2. Zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych niezwiązanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizacja obiektów tymczasowych jest możliwa w czasie określonym w decyzji o pozwoleniu na budowę.

#### **Stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

§ 17. Dla terenów planistycznych objętych niniejszą zmianą planu, ustala się stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem uchwalenia zmiany planu, służące naliczeniu jednorazowej opłaty na rzecz Gminy Ludwin, w przypadku zbycia nieruchomości w terminie 5 lat od dnia, w którym zmiana planu stała się obowiązująca, w następujących wysokościach:

- 1) 20% dla terenu oznaczonego symbolem 1P,U;
- 2) 10% dla terenu oznaczonego symbolem 2RM,U;
- 3) 1% dla terenów oznaczonych symbolami 3KDW i 4KDW.

### **Rozdział 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 18. 1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenów przeznaczonych w planie na: teren upraw polowych (oznaczony symbolem RP), teren gromadzenia odpadów wraz ze strefą ochronną (oznaczony symbolem NU), teren do zalesienia (oznaczony symbolem ZL) i teren zabudowy zagrodowej (oznaczony symbolem MR) – terenów planistycznych, położonych w obrębie Dratów-Kolonia, oznaczonych na załączniku Nr 1 symbolami: 1P,U; 2RM,U; 3KDW; 4KDW.

2. Przeznaczenie terenów:

1) przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **1P,U**:

a) podstawowe:

- teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- teren zabudowy usługowej,
- obiekty infrastruktury technicznej zakładu (jak stacja transformatorowa, kotłownia, stacja uzdatniania wody, obiekty wentylacyjne, komunikacji wewnętrznej, obiekty i urządzenia odprowadzenia ścieków itp.) oraz obiekty towarzyszące takie jak: budynki administracyjno-socjalne, zaplecze magazynowo-techniczne,

b) dopuszczalne:

- obsługa komunikacji (drogi wewnętrzne, ścieżki rowerowe, place, parkingi, ciągi piesze),
- obiekty obsługi komunikacji (zakładowa stacja paliw),
- infrastruktura techniczna,
- zieleń izolacyjna, osłonowa;

2) przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **2RM,U**:

a) podstawowe:

- teren zabudowy zagrodowej,

- teren usług,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- infrastruktura techniczna,

- obsługa komunikacji (drogi wewnętrzne);

3) przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **3KDW** i **4KDW**:

a) podstawowe – teren na poszerzenie dróg wewnętrznych,

b) dopuszczalne – infrastruktura techniczna.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **1P,U**:

1) Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni 2000 m<sup>2</sup>, z warunkiem dostępu do drogi publicznej i wydzielenia wewnętrznego układu komunikacyjnego (drogi dojazdowe, pożarowe, place, parkingi), zgodnie z warunkami zmiany planu i przepisami odrębnymi;

2) Obowiązuje strefowe zagospodarowanie terenu, w wyznaczonych na rysunku zmiany planu strefach **I** i **II**;

3) W strefie **I** – zabudowa terenu obiektami produkcyjnymi, magazynowymi, usługowymi, administracyjno-socjalnymi, garażami, obiektami zaplecza technicznego, składami, obiektami obsługi komunikacji (jak stacja paliw dla potrzeb zakładu); urządzenie placów manewrowych, parkingów, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, rowerowych oraz budowa sieci infrastruktury technicznej i związanej z nimi urządzeń i obiektów jak: obiekty wentylacyjne, stacja transformatorowa, hydrofornia, przepompownia itp., z zachowaniem warunków:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 70% powierzchni działki budowlanej (lub terenu inwestycji),

b) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej (lub terenu inwestycji) – 2,8,

c) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej (terenu inwestycji) – 0,1,

d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni działki budowlanej (lub terenu inwestycji),

e) maksymalna wysokość projektowanych budynków – 25 m,

f) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych – 55 m,

g) dopuszcza się obiekty wyższe, niż wymienione w pkt f, związane z prowadzoną działalnością, w przypadkach wynikających z warunków technologicznych, konstrukcyjnych, z zastrzeżeniem ustaleń ogólnych zmiany planu,

h) nie ustala się wymagań architektonicznych w stosunku do obiektów, których formy wynikają z wymagań technologicznych,

i) geometria dachów budynków - dachy płaskie lub strome o nachyleniu głównych połaci 25° - 40°; dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu głównej połaci do 30°;

4) W strefie **II** obowiązują:

a) rekultywacja terenu dawnego składowiska odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne, zgodnie z warunkami określonymi w decyzji administracyjnej na zamknięcie składowiska odpadów,

b) przeznaczenie terenu zrehabilitowanego składowiska odpadów na funkcje określone dla terenu 1P,U, z zachowaniem przepisów odrębnych i ustaleń ogólnych zmiany planu;

- 5) Obowiązuje zapewnienie wody do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dojazdów spełniających wymagania jak dla dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) Sposób zagospodarowania terenu, jego zabudowy oraz prowadzona działalność gospodarcza nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na granicy terenu inwestycji, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 7) Obowiązuje uwzględnienie warunków ochrony wód m. in. poprzez uszczelnienie podłoża i odwodnienie nawierzchni placów;
- 8) Obowiązuje podczyszczanie wód opadowych w separatorach;
- 9) Obowiązuje gromadzenie odpadów pod zadaszeniem w sposób selektywny;
- 10) Nieprzekraczalne linie zabudowy terenu planistycznego:
  - a) 20 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej, oznaczonej symbolem KDP(L) klasy L (lokalna),
  - b) 15 m od krawędzi jezdni drogi gminnej, oznaczonej symbolem KDG(L) klasy L (lokalna),
  - c) 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami 3KDW i 4KDW;
- 11) Dopuszcza się zachowanie i remont (bez możliwości nadbudowy i rozbudowy) istniejących budynków usytuowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi gminnej (oznaczonej symbolem KDG(L) i nieprzekraczalną linią zabudowy oraz pomiędzy linią rozgraniczającą drogi powiatowej (oznaczonej symbolem KDP(L) i nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 12) Nasadzenie zieleni izolacyjnej i osłonowej wzdłuż wschodniej, południowej i zachodniej granicy terenu planistycznego, zgodnie z warunkami zmiany planu;
- 13) Obowiązują ogólne warunki zmiany planu w zakresie:
  - a) obsługi infrastrukturalnej i komunikacyjnej,
  - b) minimalnego wskaźnika miejsc parkingowych, w tym miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - c) zasad wynikających z położenia w otulinie Parku Krajobrazowego „Pojezierze Łęczyńskie”,
  - d) zasad wynikających z położenia w Transgranicznym rezerwacie biosfery „Polesie Zachodnie”,
  - e) zasad wynikających z położenia na obszarze GZWP 407,
  - f) zasad ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

#### 4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **2RM,U**:

- 1) Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zachowaniem warunków:
  - a) min. powierzchnia działki budowlanej pod zabudowę zagrodową 3000 m<sup>2</sup>, min. szerokość frontu działki budowlanej – 25 m,
  - b) min. powierzchnia działki budowlanej pod zabudowę usługową komercyjną 1500 m<sup>2</sup>, min. szerokość frontu działki budowlanej – 20 m;
- 2) Zabudowa działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę zagrodową siedliskiem rolnym;
- 3) Dopuszcza się zachowanie oraz możliwość dokonywania remontów, bez możliwości rozbudowy i nadbudowy, budynku mieszkalnego usytuowanego pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogi powiatowej, ozn. symbolem KDP(L), rozbudowę tego budynku dopuszcza się poza nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 4) Zabudowa działki budowlanej przeznaczonej na usługi wolnostojącym obiektem usługowym lub usługowo-mieszkalnym, dopuszcza się obiekty zaplecza technicznego (magazyny, budynek gospodarczy, garaż);

5) Maksymalna wysokość:

- a) budynku mieszkalnego, usługowego (lub mieszkalno-usługowego) – 10,0 m, dwie kondygnacje nadziemne,
- b) pozostałych budynków w siedlisku rolnym - 12 m, dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się obiekty budowlane wyższe w przypadkach wynikających z warunków konstrukcyjnych lub technologicznych,
- c) pozostałych budynków w zabudowie usługowej - 6 m, jedna kondygnacja nadziemna;

6) Geometria dachów:

- a) budynku mieszkalnego, usługowego (lub mieszkalno-usługowego) – dach stromy o nachyleniu połaci dachowych 25°- 45°,
- b) pozostałych budynków - dach stromy o nachyleniu połaci dachowych 15°- 45°,
- c) na budynkach wymienionych w pkt b dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe o nachyleniu połaci do 30°;

7) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;

8) Minimalna intensywność zabudowy – 0,1; maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;

9) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej;

10) Nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) 15 m od krawędzi jezdni drogi gminnej, oznaczonej symbolem KDG(L),
- b) krawędzi jezdni drogi powiatowej, oznaczonej symbolem KDP(L);

11) Obsługa komunikacyjna:

- a) drogą gminną, oznaczoną symbolem KDG(L), klasy L (lokalna),
- b) drogą powiatową, oznaczoną symbolem KDP(L), klasy L (lokalna);

12) Obowiązują ogólne warunki zmiany planu w zakresie:

- a) obsługi infrastrukturalnej i komunikacyjnej,
- b) minimalnego wskaźnika miejsc parkingowych, w tym miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- c) zasad wynikających z położenia w otulinie Parku Krajobrazowego „Pojezierze Łęczyńskie”,
- d) zasad wynikających z położenia w Transgranicznym Rezerwacie Biosfery „Polesie Zachodnie”,
- e) zasad wynikających z położenia na obszarze GZWP 407.

5. Zasady budowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami **3KDW** i **4KDW**:

1) Tereny oznaczone symbolami 3KDW i 4KDW przeznacza się na poszerzenie przyległych dróg wewnętrznych o 7,0 - 8,0 m, do szerokości 12,0 m, z poszerzeniem przy włączeniach do dróg publicznych: powiatowej KDP(L) i gminnej KDG(L), zgodnie z załącznikiem graficznym;

2) Dopuszcza się budowę liniowych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych.

**§ 19.** W granicach terenów planistycznych przedstawionych na załączniku Nr 1 przestają obowiązywać ustalenia dotychczas obowiązującego planu, wymienionego w § 5 ust 1 pkt 1.

**§ 20.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

**§ 21.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego oraz na stronie internetowej gminy.

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

Przewodniczący Rady

  
**Wojciech Szymański**