

UCHWAŁA Nr XIX/161/2005

RADY GMINY URSZULIN

z dnia 24 lutego 2005 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) oraz uchwały nr XIV/90/96 Rady Gminy Urszulin z dnia 23 kwietnia 1996 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Urszulin, uchwały nr XXIV/173/2001 Rady Gminy Urszulin z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Urszulin i uchwały nr XV/119/2004 Rady Gminy Urszulin z dnia 27 sierpnia 2004 r. zmieniającej uchwałę (nr XIV/90/96) w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Urszulin, stanowi się, co następuje:

DZIAŁ I - POSTANOWIENIA OGÓLNE

Rozdział 1. Zakres ustaleń i zasięg terytorialny planu

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

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

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

§2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

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

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

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

§4.1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 2. System oznaczeń planu

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

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

Rozdział 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

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

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

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

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

Rozdział 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

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

Rozdział 7. Inne obiekty i tereny podlegające ochronie

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

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

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

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

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

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

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

DZIAŁ II - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

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

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

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

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

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

e) odprowadzenie wód deszczowych do gruntu oraz cieków powierzchniowych,

f) wywóz odpadów komunalnych na gminne składowisko odpadów.

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

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

regionalne formy architektury;

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

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

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu:
 - 1) tereny otwarte - zieleń niska: użytki zielone, nieużytki;
 - 2) zadrzewienia pojedyncze i w grupach;
 - 3) ciek i zbiorniki wodne.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się:
 - 1) liniowe, punktowe, kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą obszaru planu;
 - 2) dojścia i dojazdy.
4. Obiekty i urządzenia o funkcji dopuszczalnej ustalone w ust.3 można realizować pod warunkiem, że nie będą uciążliwe dla środowiska i że nie będą zajmowały więcej niż 5% terenu.
5. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) należy utrzymać zieleń niską;
 - 2) dopuszcza się wypas i uprawy rolne;
 - 3) zakazuje się chemizację użytków;
 - 4) ograniczenie stosowania nawozów mineralnych do stopnia potrzeb roślin, zastępując je nawozami naturalnymi np. obornik, kompost.

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

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu: tereny otwarte – grunty orne, uprawy polowe, ogrodnicze i warzywnicze.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się:
 - 1) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą obszaru planu;
 - 2) dojścia i dojazdy.

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

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

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

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

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

Rozdział 2. Ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

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

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

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

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

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

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

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

- 1) sieć elektroenergetyczna średniego napięcia – SN;

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

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

rozprzestrzeniania.

§ 30. Ustalenia z zakresu obrony cywilnej:

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

DZIAŁ III - POSTANOWIENIA KOŃCOWE

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

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Urszulin.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Adam Wojciechuk