

**UCHWAŁA Nr XXXII/247/2006**  
**Rady Gminy Urszulin**  
**z dnia 19 września 2006 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Urszulin przy ul. Chełmskiej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), art. 14 ust. 8 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1

1. Po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Urszulin, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Urszulin przy ul. Chełmskiej, zwany dalej planem.

2. Granice terenu objętego planem określa załącznik Nr 1 do uchwały.

§ 2

Integralną częścią uchwały są załączniki:

- 1) rysunek planu w skali 1 : 1000 - załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, dla terenu objętego planem - załącznik Nr 3.

## § 3

1. Dla terenu będącego przedmiotem planu ustala się:

1) symbole i przeznaczenie:

- a) MN - tereny zabudowy jednorodzinnej,
- b) EE - teren stacji transformatorowej,
- c) KD-D - tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, oznaczone na rysunku planu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) realizacja zabudowy z uwzględnieniem wymagań kompozycyjno – estetycznych obszaru;
- 2) wskazane dokonywanie nasadzeń drzew i krzewów w obrębie działek zabudowy mieszkaniowej, w celu zwiększenia walorów estetycznych terenu.

3. Zasady ochrony środowiska:

- 1) obszar objęty planem położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Chełm – Zamość;
- 2) w granicach obszaru objętego planem obowiązuje:
  - a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntu,
  - b) zakaz lokalizowania obiektów stanowiących zagrożenie dla jakości wód podziemnych nie zabezpieczonych przed przenikaniem do podłoża substancji szkodliwych dla środowiska,
  - c) realizacja zbiorczego systemu gospodarki wodno – ściekowej;
- 3) w obrębie działek zabudowy mieszkaniowej, wzdłuż nowobudowanych ulic - wskazane dokonywanie nasadzeń zieleni izolacyjnej, w szczególności krzewów, w celu ochrony przed hałasem komunikacyjnym.

4. Teren objęty planem nie podlega ochronie w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tereny dróg publicznych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 2) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) 1 MN - pow. 2,34 ha,
- 2 MN - pow. 2,30 ha,
- 3 MN - pow. 2,20 ha,
- 4 MN - pow. 1,00 ha,
- 5 MN - pow. 0,37 ha,

tereny zabudowy jednorodzinnej:

a) ustala się następujące wymogi dla zabudowy mieszkaniowej:

- wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- zakaz realizacji podpiwniczenia,
- posadowienie parteru do 1,0 m powyżej najniższego punktu terenu w obrysie budynku,
- wysokość kalenicy do 9,0 m liczona od najwyższego punktu terenu w obrysie budynku,
- dachy symetryczne o połaciach głównych nachylonych pod kątem od 30° do 45°,
- dopuszcza się realizację 1 budynku mieszkalnego na działce budowlanej,

b) dopuszcza się realizację garaży o wysokości 1 kondygnacji, jako wolnostojące, wbudowane lub dobudowane, w formie podporządkowanej zabudowie mieszkaniowej,

- c) dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej o wysokości 1 kondygnacji, w formie podporządkowanej zabudowie mieszkaniowej,
- d) dopuszcza się utrzymywanie zwierząt gospodarskich pod warunkiem:
  - zachowania współczynnika przeliczeniowego sztuk zwierząt do 1 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza) na 900 m<sup>2</sup> powierzchni działki,
  - uniemożliwienia wydostawania się zwierząt poza nieruchomość poprzez ogrodzenie posesji,
  - gromadzenia i usuwania powstałych odpadów i nieczystości w sposób zapewniający przestrzeganie przepisów sanitarno – epidemiologicznych,
  - zapobiegania powstawaniu uciążliwości, jak: hałas, odory, itp.
- e) dopuszcza się realizację usług, pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania - zakłóceń środowiska i konfliktów sąsiedztwa oraz zapewnienia niezbędnej liczby miejsc parkingowych,
- f) dopuszcza się zabudowanie łącznie do 30 % powierzchni działki,
- g) ustala się powierzchnię biologicznie czynną min. 40 % powierzchni działki,
- h) budynki mogą być sytuowane ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
- i) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą zewnętrzną bez otworów w odległości 3,0 m lub 1,5 m od granicy działki budowlanej,
- j) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy - 10,0 m od krawędzi jezdni dróg dojazdowych,
- k) w terenach 1MN i 4MN - nieprzekraczalna linia zabudowy - 15,0 m od krawędzi jezdni drogi lokalnej - ulicy Chełmskiej,
- l) na terenach 3MN, 4MN i 5MN - lokalizacja obiektów w pobliżu linii elektroenergetycznej napowietrznej 30kV - przy zachowaniu odległości wynikających z PN-E-05100-1. Zagospodarowanie działek położonych w obrębie linii 30 kV podlega uzgodnieniu z RZE Włodawa,

2) 6 EE - pow. 0,004 ha - teren stacji transformatorowej napowietrznej;

3) 7 KD-D - pow. 0,36 ha,

8 KD-D - pow. 0,31 ha,

9 KD-D - pow. 0,30 ha,

tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe:

a) szerokość w liniach rozgraniczających - 12 m,

b) szerokość jezdni – min. 5 m, dopuszcza się realizację chodników,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy – 10 m od krawędzi jezdni;

4) 10 KD-D - pow. 0,56 ha - tereny dróg publicznych - droga dojazdowa:

a) szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m,

b) szerokość jezdni – min. 5 m, dopuszcza się realizację chodników,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy – 10 m od krawędzi jezdni;

5) 11 KD-D - pow. 0,04 ha - tereny dróg publicznych - droga dojazdowa:

a) szerokość w liniach rozgraniczających - 8 m,

b) szerokość jezdni – min. 5 m,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy – 10 m od krawędzi jezdni;

6) podane w pkt od 1) - 5) powierzchnie terenów są orientacyjne.

7. Obszar będący przedmiotem planu nie jest chroniony na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

8. Dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziału nieruchomości w obrębie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi. Na rysunku planu przedstawiono linie podziału wewnętrznego - orientacyjne. Szerokość frontu działki budowlanej min. 18 m, powierzchnia działki budowlanej - min. 900 m<sup>2</sup>.

9. Teren będący przedmiotem planu charakteryzuje wysoki poziom wód gruntowych. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu:

1) posadowienie budynków winno być poprzedzone badaniami geotechnicznymi;

2) izolacja fundamentów winna uwzględniać wysoki poziom wód gruntowych;

- 3) należy uwzględnić istniejące urządzenia melioracji wodnych szczegółowych, tj. drenowanie połączone z przyległymi rowami melioracyjnymi, oznaczone na rysunku planu. Inwestycje realizowane w obszarze korzystnego oddziaływania urządzeń melioracji wodnych szczegółowych wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Lublinie Oddział w Chełmie.

10. Zasady kształtowania i rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez sieć dróg określonych na rysunku planu;
- 2) w obrębie skrzyżowań nie mają zastosowania ustalenia dotyczące określenia parametrów ciągów komunikacyjnych;
- 3) w pasach drogowych ulic określono orientacyjny przebieg projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, których dokładny przebieg i lokalizacja zostanie ustalona na etapie realizacji inwestycji;
- 4) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno - bytowych i przeciwpożarowych - z gminnej sieci wodociągowej;
- 5) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacyjnej;
- 6) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo do istniejących cieków wodnych poprzez odpowiednie ukształtowanie spadków ulic;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – ze źródeł lokalnych przy wykorzystaniu paliw ekologicznych oraz energii odnawialnych;
- 8) usuwanie nieczystości stałych - po zgromadzeniu w pojemnikach i kontenerach, na gminne wysypisko odpadów;
- 9) elektroenergetyka – zasilanie w energię elektryczną - z projektowanej stacji transformatorowej napowietrznej:
  - a) stacja transformatorowa zasilana linią kablową SN ze słupa linii napowietrznej 30 kV przebiegającej przez teren objęty planem,
  - b) sieć niskiego napięcia jako kablowa w układzie promieniowym, stosując złącza oraz słupki kablowe,

- c) przyłącza zakończone złączami licznikowymi usytuowanymi w linii ogrodzeń działek od strony dróg,
  - d) sieć oświetlenia ulicznego jako kablowa, zasilana z projektowanej stacji transformatorowej,
  - e) linię magistralną 30kV (magistrala Lubień - Cyców) należy przystosować do zgodności z PN-E-05100-1. W przesłach linii należy wykonać obostrzenia, przy słupach - uziemienia ochronne. Lokalizacja obiektów w pobliżu linii elektroenergetycznej przy zachowaniu odległości wynikających z PN-E-05100-1. Pas wolny od zabudowy – 17,0 m (po 8,5 m od osi linii 30 kV). Zagospodarowanie działek zlokalizowanych w obrębie linii 30kV podlega uzgodnieniu z RZE Włodawa w zakresie bezkolizyjności projektowanej zabudowy z istniejącą linią. Możliwość przebudowy lub skablowania linii 30 kV na warunkach określonych przez RZE Włodawa, na koszt wnioskodawcy;
- 10) telekomunikacja – sieć telefoniczna z istniejących sieci telekomunikacyjnych, po określeniu warunków przez zarządcę sieci.

11. Na obszarze objętym planem nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

12. Ustala się stawkę procentową w wysokości 10 % wzrostu wartości nieruchomości.

#### § 4

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Urszulin.

#### § 5

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

  
Adam Wojcieszuk