

**UCHWAŁA NR XIII / 115 / 2003**  
**RADY GMINY STRZYŻEWICE**  
**Z DNIA 9 grudnia 2003 ROKU**

w sprawie:  
uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Strzyżewice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 7, 8 ust. 1 i art. 26 i 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami), art. 85 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 10 maja 2003 r. Nr 80, poz. 717) i uchwały Nr XXXVI/213/02 Rady Gminy Strzyżewice z dnia 22 marca 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych gminy, uchwala się co następuje:

§ 1

Uchwala się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Strzyżewice zatwierdzonego uchwałą Nr III/7/88 Gminnej Rady Narodowej w Strzyżewicach z dnia 9 listopada 1988 r. ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 19 z 29 października 1990 roku poz. 259 (z późniejszymi zmianami) w granicach administracyjnych gminy.

§ 2

Plan powstały w wyniku uchwalenia zmiany stanowią:

1. ustalenia planu będące treścią niniejszej uchwały,

2. rysunek planu w skali 1 : 10000, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
3. rysunek planu w skali 1 : 1000, stanowiący Załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

### § 3

Rysunki planu i ustalenia planu stanowią integralną całość.

## ROZDZIAŁ I USTALENIA OGÓLNE

### § 4

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały będzie mowa o:
  - 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 2 ust. 1, 2 i 3,
  - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunki w skali 1:10000 i 1:1000,
  - 3) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy innych ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
  - 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o przeznaczeniu podstawowym określonego rodzaju, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi,
  - 5) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,
  - 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,

- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym i uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe,
- 8) **przeznaczeniu zamiennym** – należy przez to rozumieć alternatywne przeznaczenie podstawowe zastępujące przeznaczenie określonego rodzaju,
- 9) **przeznaczeniu wielofunkcyjnym**, oznaczonym przełamnymi symbolami literowymi – należy przez to rozumieć równoważność określonych rodzajów przeznaczenia,
- 10) **adaptacji** – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej substancji budowlanej, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, remontu lub zmiany przeznaczenia w sposób nie naruszający ustaleń planu, w przypadku odtworzenia obiektów obowiązują zasady jak dla realizacji nowych budynków,
- 11) **koncentracji usług** – należy przez to rozumieć tereny, na których obowiązuje skupianie i grupowanie usług celem kształtowania zespołów usług, wielofunkcyjnych ośrodków lub centrów obsługi ludności.

## § 5

Ileokroć mowa w planie o strefach ochronnych i obszarach chronionych – należy przez to rozumieć obszary wydzielone na rysunku planu stanowiące przedmiot przepisów ochrony, bądź przepisów warunkujących zasady zabudowy i przekształceń w sposobie użytkowania i zagospodarowania.

## § 6

1. Część tekstowa planu zawiera :

- 1) Ogólne ustalenia, zawarte w Rozdziale I §§ 4 – 16,
- 2) Ogólne zasady zagospodarowania terenów , zawarte w Rozdziale II §§ 17 –19,

- 3) Zasady zagospodarowania terenów według rodzajów przeznaczenia, zawarte w Rozdziale III §§ 20 – 28,
- 4) Przepisy końcowe zawarte w Rozdziale IV §§ 29 – 34.

2. Część graficzna planu zawiera :

- 1) Oznaczenia ściśle obowiązujące, które obejmują:
  - a) granice terenu objętego niniejszym planem (granice gminy),
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu wraz z oznaczeniami,
  - c) granice administracyjne wsi,
  - d) oznaczenie obiektów i obszarów projektowanych do objęcia ochroną.
- 2) Oznaczenia orientacyjne, których uściślenie jest dopuszczone w projektach dotyczących infrastruktury technicznej.

#### § 7

Warunki obowiązujące w strefach ustanowionych w celu ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu i dóbr kultury, zawarte w Rozdziale II §§ 18 – 19 mają pierwszeństwo przed zasadami zawartymi w §§ 21 - 28 Rozdziału III.

#### § 8

Zagospodarowanie terenu musi być zgodne z przeznaczeniem podstawowym albo przy spełnieniu warunków przewidzianych dla przeznaczenia podstawowego – zgodne z przeznaczeniem dopuszczalnym.

#### § 9

Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z planem :

1. obowiązuje dotychczasowy sposób użytkowania z zakazem rozbudowy istniejących obiektów o funkcji sprzecznej z przewidzianą planem,

2. dopuszcza się możliwość remontu istniejących obiektów w celu poprawy stanu technicznego obiektu,
3. dopuszcza się lokalizację obiektów nie związanych z gruntem, o charakterze przenośnym, o ile spełniają one warunki wynikające z przepisów szczególnych.

## § 10

Zmiany zagospodarowania przestrzennego terenu Gminy zmierzają do wprowadzenia ładu przestrzennego, podniesienia walorów ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazowego, dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury, ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej, uwzględniając zasady zrównoważonego rozwoju.

## § 11

Przy zagospodarowaniu terenów, oprócz zasad zawartych w Rozdziale II i III, obowiązują przepisy szczególne zawierające inne ograniczenia lub zasady dysponowania terenami czy też zawierające inne ograniczenia odnośnie prowadzenia określonych rodzajów działalności przez właścicieli lub inne osoby dysponujące tymi gruntami i terenami.

## § 12

Oprócz zasad dotyczących przeznaczenia, obowiązują warunki wynikające z przynależności danego terenu do następujących stref ochronnych, zawarte w Rozdziale II §§ 18 i 19, tj:

1. ochrony konserwatorskiej,
2. obserwacji archeologicznej,
3. Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
4. Ekologicznego Systemu Ochrony Przyrody ESOCH,
5. Rezerwatów Przyrody,

6. Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego,
7. lasów glebochronnych,
8. izolacyjnej obiektów uciążliwych,
9. zlewni chronionych,
10. ochrony źródliskowej,
11. ujęcia wody Prawiedniki.

### § 13

Wprowadza się na terenie Gminy zakaz lokalizacji obiektów szczególnie uciążliwych i mogących naruszyć stan środowiska z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej służącej jego ochronie. W stosunku do obiektów, które mogą budzić wątpliwości co do skali wpływu na środowisko, wymagane jest przedłożenie stosownych ocen oddziaływania na środowisko. Projekt budowlany inwestycji musi uwzględniać rozwiązania zapewniające zanik oddziaływania poza granice terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.

### § 14

Na terenach wyznaczonych planem pod zabudowę mieszkaniową dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m – 3,0 m od granicy z zastrzeżeniem przepisów szczególnych w przypadkach uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem, ew. ukształtowaniem terenu lub szerokością działki za zgodą sąsiada.

### § 15

W przypadku wydzielenia fragmentu działki rolnej pod zabudowę należy zachować dostępność do położonych w głębi terenów rolnych.

## § 16

W przypadku usytuowania terenów pod zabudowę przewidzianych w sąsiedztwie lasu należy zachować nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 30 m od ściany lasu.

## **ROZDZIAŁ II OGÓLNE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

## § 17

Ustala się podstawowe funkcje Gminy:

1. rolnictwo,
2. osadnictwo podporządkowane wymogom ochrony środowiska (funkcji ekologicznej),
3. rekreacja i turystyka.

## § 18

### **OCHRONA ŚRODOWISKA**

#### **1. Formy ochrony prawnej**

1. Adaptuje się w planie Czerniejowski Obszar Chronionego Krajobrazu ustanowiony Rozporządzeniem Wojewody Lubelskiego Nr 28 z dnia 2 czerwca 1998r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu.

Na obszarze chronionego krajobrazu obowiązuje:

- 1) Szczególna dbałość o estetykę krajobrazu, w tym:
  - a) ochrona punktów i panoram widokowych,

- b) ochrona naturalnego krajobrazu dolin rzecznych i zbiorników wodnych,
  - c) ochrona krajobrazu naturalnych ekosystemów.
- 2) Szczególna dbałość o harmonię użytkowania gospodarczego z wartościami przyrodniczo-krajobrazowymi,
  - 3) Wymóg zachowania przestrzennej zwartości oraz przestrzennych powiązań pomiędzy obszarami o wysokiej aktywności biologicznej,
  - 4) Na obszarze chronionego krajobrazu wprowadza się zakaz lokalizowania inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska z wyjątkiem gazociągów,
  - 5) Na obszarze chronionego krajobrazu ustanawia się obowiązek każdorazowego uzyskania opinii Dyrektora Zarządu Zespołu Lubelskich Parków Krajobrazowych w sprawach:
    - a) lokalizowania inwestycji przemysłowych i usługowych, mogących pogorszyć stan środowiska,
    - b) dokonywania zmian stosunków wodnych,
    - c) projektów zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
    - d) budowania lub rozbudowy obiektów istotnie zmniejszających walory przyrodnicze i krajobrazowe,
    - e) lokalizowania kopalni surowców mineralnych.
  - 6) Nadzór nad obszarami chronionego krajobrazu, stosownie do obowiązujących przepisów sprawuje Dyrektor Zarządu Zespołu Lubelskich Parków Krajobrazowych.
2. Wskazuje się do objęcia ochroną prawną (na podstawie ustawy o ochronie przyrody) zbocza z roślinnością kserotermiczną „Szałwia” jako użytku ekologicznego w Kiełczewicach Maryjnych. Do czasu opracowania dokumentacji przyrodniczej, określającej zasady funkcjonowania użytku ekologicznego na omawianym obszarze obowiązuje:
- 1) Zakaz zmiany sposobu użytkowania zbocza,
  - 2) Ochrona zbocza przed zalesieniem, zadrzewieniem oraz niszczeniem i koszeniem roślinności,



- 3) Zakaz zmiany rzeźby terenu,
  - 4) Zakaz wszelkich form zabudowy kubaturowej.
3. Wskazuje się do objęcia ochroną prawną, jako zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, terenu położonego w rejonie Kiełczewic Górnych, obejmującego dolinę Bystrzycy z rozległymi suchymi dolinami. Do czasu opracowania dokumentacji przyrodniczej, określającej zasady funkcjonowania zespołu przyrodniczo-krajobrazowego na omawianym obszarze obowiązuje:
- 1) Zakaz zmiany dotychczasowego sposobu użytkowania terenów,
  - 2) Zakaz przekształcania naturalnych form rzeźby terenu,
  - 3) Zakaz zmiany stosunków wodnych i regulacji koryta rzeki Bystrzycy,
  - 4) Zakaz wszelkich form zabudowy kubaturowej.
4. Adaptuje się w planie istniejące pomniki przyrody:
- lipa drobnolistna dwukonarowa o obwodzie pni 350 i 315 cm, rosnąca na posesji Państwa Polakowskich w Żabiej Woli,
  - aleja lipowa, utworzona z lip drobnolistnych „Aleja Rohlandów” o długości 520 m z 92 drzewami w Pszczelej Woli,
  - grupa 5 jesionów wyniosłych, o obwodzie pni od 250 do 280 cm rosnących na skraju parku w Pszczelej Woli,
  - korkowiec amurski o obwodzie pnia 180 cm, rosnący w parku w Pszczelej Woli,
  - głóg szkarłatny o obwodzie pnia 91 cm, rosnący w pobliżu pawilonu pasiecznego w Pszczelej Woli,
  - grupa 5 lip drobnolistnych o obwodzie pni od 229 do 352 cm, rosnących w parku w Pszczelej Woli,
  - lipa drobnolistna „Lipa Wawrynów” o obwodzie pnia 640 cm rosnąca w parku w Pszczelej Woli,
  - grupa 1 olsz o obwodzie pni od 218 do 310 cm, rosnących przy oczyszczalni ścieków w Pszczelej Woli,
  - miłorząb chiński dwuklapowy o obwodzie pnia 150 cm, rosnący w pobliżu głównej alei parkowej w Pszczelej Woli,

- lipa drobnolistna o obwodzie pnia 311 cm, rosnąca na terenie bazy GS w Strzyżewicach,
- grupa 6 dębów szypułkowych o obwodach pni od 200 do 600 cm, rosnących w parku w Osmolicach,
- orzech czarny o obwodzie pnia 204 cm, rosnący w parku w Pszczelej Woli.

5. Wskazuje się do objęcia ochroną prawną jako pomniki przyrody:

- jesion wyniosły o obwodzie pnia 390 cm, rosnący w parku w Osmolicach,
- cyprysik groszkowy o obwodzie pnia 97 cm, rosnący w parku w Osmolicach,
- altana lipowa, którą tworzy 5 lip drobnolistnych o obwodach pni od 150 do 500 cm, rosnących w parku w Osmolicach,
- modrzew europejski o obwodzie pnia 210 cm, rosnący w parku w Osmolicach,
- klon zwyczajny o obwodzie pnia 343 cm, rosnący w parku w Osmolicach,
- żywotnik zachodni o obwodzie pnia 213 cm, rosnący w parku w Osmolicach,
- dąb szypułkowy o obwodzie pnia 500 cm, rosnący na wschód od parku w Tuszowie,
- buk pospolity o obwodzie pnia 375 cm, rosnący w parku w Piotrowicach,
- wiąz polny o obwodzie pnia 440 cm, rosnący w parku w Piotrowicach,
- jesion wyniosły – aleja utworzona z 19 drzew o obwodzie pni od 340 do 410 cm, rosnąca w parku w Piotrowicach,
- modrzew europejski – grupa drzew o obwodach pni od 250 do 330 cm, rosnąca w parku w Piotrowicach,
- grupa 5 modrzewi polskich o obwodach pni od 204 do 251 cm, rosnących w parku w Piotrowicach,
- klon zwyczajny o obwodzie pnia 375 cm, rosnący w parku w Piotrowicach,
- modrzew polski o obwodzie pnia 238 cm, rosnący w parku w Pszczelej Woli,
- słodzin japoński, pnącze na pałacu Rohlandów w parku w Pszczelej Woli,
- aleja lip drobnolistnych w Strzyżewicach,
- 2 dęby szypułkowe, rosnące na posesji Pana Stępnia w Kiełczewicach Dolnych,
- jesion wyniosły, rosnący w parku w Kiełczewicach,
- kasztanowiec biały, rosnący w parku w Kiełczewicach,
- wiąz polny o obwodzie pnia 530 cm, rosnący w parku w Tuszowie,

- lipa drobnolistna o obwodzie pnia 460 cm, rosnąca w parku w Tuszowie,
- lipa srebrzysta o obwodzie pnia 500 cm, rosnąca w parku w Tuszowie,
- wiąz europejski, rosnący w parku w Tuszowie,
- źródła koło Kiełczewic Górnych, źródła dolinne, występujące na wys. 206 m npm. o przepływie 8,5 l/s,
- źródło Piotrowice Kąty, podzboczowe szczelinowo-pulsujące, wypływające z rozległej niszy wachlarzowej, wysokość 188 m npm., przepływ 60 l/s.

W odniesieniu do w/w pomników przyrody (ustanowionych i wskazanych do ustanowienia) obowiązują działania ochronne, wynikające z art. 37 ustawy o ochronie przyrody.

## 2. Formy ochrony planistycznej

1. Ustanawia się Ekologiczny System Obszarów Chronionych, jako zintegrowany, ekologicznie aktywny układ przyrodniczo-przestrzenny, wiążący ze sobą tereny cenne przyrodniczo, wykazujące ciągłość przestrzenną. Podstawę systemu stanowią dna dolin rzecznych Bystrzycy i Kosarzewki, dna suchych dolin, stanowiące korytarze powiązań ekologicznych systemu z terenami otwartymi oraz lasy ze strefami ochrony warunków siedliskowych w odległości 30 m od skraju lasu.

Z systemu wyklucza się:

- 1) wszelkie formy zabudowy kubaturowej, poza obiektami służącymi obsłudze gospodarki leśnej i wodnej,
- 2) lokalizacje składowisk odpadów i wylewisk nieczystości,
- 3) sytuowanie nasypów ziemnych poprzecznie do dolin rzecznych i suchych dolin.

W systemie dopuszcza się możliwość realizowania infrastruktury technicznej oraz urządzeń obsługi ruchu turystycznego (ścieżki dydaktyczne, spacerowe, rowerowe, szlaki turystyczne i końskie, zadrzewienia turystyczne i miejsca odpoczynku, obiekty terenowe itp.).

W systemie adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową z prawem do jej remontów i wymiany budynków zamortyzowanych.

### 3. Ochrona lasów

Lasy na obszarze gminy uznaje się za podstawowy komponent środowiska przyrodniczego, wartościujący potencjał ekologiczny obszaru opracowania. Dla ochrony lasów i wzbogacania ekologicznego obszaru gminy wprowadza się następujące ustalenia:

1. Wprowadza się zakaz zmiany dotychczasowego sposobu użytkowania lasów oraz zakaz lokalizacji nowej zabudowy, poza potrzebami gospodarki leśnej,
2. Ustala się zakaz dokonywania zrębów zupełnych, za wyjątkiem drzewostanów wymagających przebudowy,
3. Dopuszcza się przystosowanie obszarów leśnych do ograniczonej względami przyrodniczymi penetracji turystycznej, wykorzystując w tym celu układ dróg leśnych i obiektów w uzgodnieniu z zarządcą lasu,
4. W lasach ochronnych zasady gospodarki leśnej i penetrację turystyczną podporządkowuje się rygorom obowiązującym ze względu na przedmiot ochrony,
5. Na obszarze gminy, grunty orne, poza klasami bonitacyjnymi I – III, wypadające z produkcji rolnej, wskazuje się do zalesienia. Z zalesień wyklucza się dna dolin rzecznych,
6. W gospodarce leśnej uznaje się za niezbędne kształtowanie struktury gatunkowej lasów, zmierzającej do powiększania różnorodności biologicznej, zwiększania odporności lasów na czynniki zewnętrzne i dostosowywanie drzewostanów do siedliska leśnego,
7. Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, poza obiektami niezbędnymi dla gospodarki leśnej, w odległości mniejszej jak 30 m od skraju lasu,
8. Niezbędne jest kształtowanie granicy polno-leśnej na zasadach ekologicznych, tj. z zachowaniem enklaw niezalesionych i polan leśnych jako miejsc siedliskowych dla określonych grup zwierząt (głównie ptaków i owadów).

#### 4. Ochrona hydrosfery

Dla ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed degradacją oraz dla poprawy stanu ich czystości ustala się:

1. Obowiązek przyśpieszania budowy kanalizacji sanitarnej, w pierwszej kolejności dla wsi zwodociągowanych, położonych w bezpośrednim sąsiedztwie Bystrzycy i Kosarzewki,
2. Konieczność zachowania naturalnego charakteru koryt Bystrzycy i Kosarzewki oraz wzbogacanie ich roślinnością przykorytową, stanowiącą jednocześnie osłonę biologiczną rzek, chroniącą je przed splotami powierzchniowymi substancji biogennej,
3. Zakaz odprowadzania ścieków do wód i gruntu,
4. Dla rzek Bystrzycy i Kosarzewki, docelowo co najmniej II klasę czystości wód. Wszelkie urządzenia, służące oczyszczaniu ścieków powinny spełniać parametry docelowej klasy czystości wód,
5. Zakaz zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem potrzeb gospodarki wodnej i rybackiej, dolin rzecznych i terenów podmokłych. Dna dolin rzecznych, zgodnie z ustawą Prawo wodne, stanowią potencjalne tereny powodziowe.
6. Zakaz prowadzenia melioracji odwadniających. Prace melioracyjne powinny być prowadzone na zasadzie kontrolowanej gospodarki wodnej.
7. Zakaz lokalizowania składowisk odpadów w dnach dolin rzecznych.
8. Zakaz usuwania zarośli i zadrzewień łągowych ze strefy brzegowej rzek Bystrzycy i Kosarzewki za wyjątkiem przypadków służących konserwacji i działaniom przeciwpowodziowym. Wycinanie drzew powinno być poprzedzone zgodą właściwych władz.
9. Zakaz grodzenia stref przykorytowych rzek, utrudniających konserwację koryt rzecznych.
10. Zakaz zamulania, zaśmiecania i zanieczyszczania nisz źródłowych i utrudniania odpływu wody ze źródła.

11. Adaptuje się istniejące zbiorniki wodne i wskazuje się realizację nowych, zgodnie z programem porządkowania gospodarki wodno-ściekowej w zlewni rzeki górnej Bystrzycy. Realizacja zbiorników jest warunkowana opracowaniem dokumentacji specjalistycznej i zachowaniem procedur określonych przez przepisy szczególne, a zwłaszcza ustawy Prawo wodne i Prawo ochrony środowiska.
12. Zlewnię Bystrzycy jako obszar chroniony. Na obszarze zlewni chronionej wyklucza się wszelkie działania planistyczne, mogące spowodować degradację wód powierzchniowych i podziemnych. Działania w zlewni górnej Bystrzycy, zmierzające do uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej należy prowadzić w oparciu o opracowany program porządkowania gospodarki wodno-ściekowej w zlewni rzeki górnej Bystrzycy.
13. Obowiązek udostępnienia terenów w obrębie rzeki Kosarzewki i doprowadzalnika „A” w miejscowości Iżyce umożliwiającego prowadzenie robót inwestycyjnych na urządzeniach melioracji podstawowych stanowiących własność Skarbu Państwa i będących we władaniu Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Lublinie.

## **5. Ochrona powietrza**

Dobry stan higieny atmosfery nie wymaga radykalnych działań w tym zakresie. Ponieważ jednak istnieją korzystne warunki dla dalszego rozwoju gazyfikacji należy ten proces przyspieszyć.

Ponadto:

1. Preferuje się stosowanie dla celów grzewczych paliw niskoemisyjnych (tam gdzie nie ma gazu),
2. Wprowadza się zakaz lokalizacji zakładów działalności gospodarczej na obszarze gminy, których uciążliwości wykraczają poza obręb działki, naruszając obowiązujące normy.

## **6. Ochrona gleb**

W związku z występowaniem na obszarze gminy gleb o wysokich walorach agroekologicznych, podlegających ochronie na mocy ustawy o ochronie

gruntów rolnych i leśnych (I-IV) dla dalszego rozwoju układu osadniczego uznaje się za niezbędne:

1. Oszczędne gospodarowanie zasobami glebowymi najwyższych klas bonitacyjnych przeznaczając je pod zabudowę tylko w sytuacjach kontynuacji rozwoju istniejących wsi. Powyższa zasada powinna przeciwdziałać rozpraszaniu zabudowy,
2. Przeciwdziałanie procesom erozji gleb poprzez realizację zabiegów fitomelioracyjnych,
3. Nieużytki rolnicze i gleby najłabsze (V-VI), o ile nie są użytkowane rolniczo, przeznaczyć pod zalesienia lub inne formy zainwestowania pod warunkiem, iż nie spowoduje to rozpraszania zabudowy,
4. Preferowanie i tworzenie warunków dla rozwijania ekologicznych metod produkcji rolnej.

## **7. Ochrona przed hałasem**

Na obszarze gminy w celu przeciwdziałania uciążliwościom akustycznym ustala się:

1. Obowiązek rygorystycznego przestrzegania zasad lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, zawartych w wytycznych projektowania dróg wydanych przez resort komunikacji,
2. Zakaz lokalizacji zakładów działalności gospodarczej, których uciążliwości akustyczne wykraczają poza granice działki, przekraczając dopuszczalne normy hałasu.

## **8. Ochrona litosfery**

Na obszarze gminy obejmuje się ochroną udokumentowane złoża piasku „Borkowizna”, leżące na terenie wsi Borkowizna i Kolonia Kiełczewice Dolne. Eksploatacja złoża została zaniechana,

Obszar w/w złoża chroni się przed wszelkimi formami zagospodarowania przestrzennego do czasu wyeksploatowania lub zdjęcia go z zasobów bilansowych.

## **9. Ochrona naturalnej rzeźby terenu**

Na obszarze gminy wprowadza się zakaz przekształceń naturalnych form rzeźby terenu poprzez makroniwelacje, niszczenia skarp i wąwozów.

### § 19

## **OCHRONA KONSERWATORSKA**

### **1. Zasady ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków:**

#### 1. Obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków:

- 1) PSZCZELA WOLA – zespół pałacowo-parkowy (A/702):
  - a) pałac z 1852r.,
  - b) park z drzewostanem,
  - c) zespół uli zgromadzonych na terenie parku,
- 2) PSZCZELA WOLA – aleja lipowa (zw. Aleja Rohlandów) wzdłuż drogi do Żabiej Woli (350m) XIXw. (A/335),
- 3) OSMOLICE – zespół pałacowo-parkowy (A/720):
  - a) pałac z I poł. XIX w.,
  - b) budynek dawnej rządcówki (obecnie w ruinie – remontowany) z I poł. XIX w.,
  - c) dawny spichlerz z 1842r.,



- d) młyn drewniany z ok. 1920r.,
  - e) park z drzewostanem z jego rozplanowaniem i kompozycją z XIX w.,
- 4) PIOTROWICE – zespół dworsko-parkowy (A/1091):
- a) dwór murowany z II poł. XIX w.,
  - b) park krajobrazowy,
  - c) murowany spichlerz z II poł. XIX w.,
  - d) zadrzewienie alei wjazdowej XIX w.,
- 5) BYSTRZYCA NOWA – relikty zamku z XVI w. (A/293), wzniesionego dla kontroli brodu na Bystrzycy,
- 6) BYSTRZYCA NOWA – cmentarz żołnierzy austriackich (A/1012) z 1915r. o pow. 0,62ha,
- 7) STRZYŻEWICE - dawna kuźnia z XIX w. (A/276),
- 8) KIEŁCZEWICE DOLNE – cmentarz żołnierzy austriackich i rosyjskich z 1915r. (A/1080) z 1915r. o pow. 0,05ha,
- 9) KOLONIA KIEŁCZEWICE DOLNE – cmentarz żołnierzy austriackich i niemieckich z 1915r. o pow. 0,16ha, (A/1086),
- 10) KIEŁCZEWICE MARYJSKIE – cmentarz różnych narodowości z 1915r. o pow. 0,42ha, (A/1079),
- 11) TUSZÓW – zespół dworsko-parkowy (A/758):
- a) dwór wspólnie odbudowany od fundamentów według pierwotnego kształtu architektonicznego z poł. XIX w.,
  - b) park krajobrazowy o czytelnej kompozycji (XIX w.) z cennym drzewostanem i zachowanymi fragmentami alei,
  - c) stawy uzupełniające kompozycję całości z XIX w., znajdujące się w polu widzenia wraz z rzeczką Kosarzewką i łąkami w jej dolinie z punktu widokowego na zachodniej skarpie parku.

2. Ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej dla:

- 1) zespołu pałacowo-parkowego w Pszczelej Woli,
- 2) zespołu pałacowo-parkowego w Osmolicach,
- 3) zespołu dworsko-parkowego w Piotrowicach,
- 4) zespołu dworsko-parkowego w Tuszowie,
- 5) terenu cmentarza żołnierzy austriackich w Bystrzycy Nowej,
- 6) terenu cmentarza żołnierzy austriackich i rosyjskich w Kiełczewicach Dolnych,
- 7) terenu cmentarza żołnierzy austriackich i niemieckich w Kolonii Kiełczewice Dolne,
- 8) terenu cmentarza różnych narodowości w Kiełczewicach Maryjskich.

3. Wszelkie prace prowadzone przy zabytku lub w wyznaczonej strefie ochrony konserwatorskiej „A” (w tym podziały działek) wymagają uzyskania warunków i wytycznych konserwatorskich oraz zezwolenia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

4. Ustala się strefę ochronną obiektu chronionego:

- 1) ustala się obowiązek zachowania istniejącego drzewostanu,
- 2) zabrania się lokalizacji obiektów kubaturowych,
- 3) wszelkie działania inwestycyjne w obrębie strefy mogą być dokonywane jedynie po uzyskaniu zezwolenia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

## **2. Zasady ochrony obiektów wpisanych do ewidencji dóbr kultury nie wpisanych do rejestru zabytków:**

1. Obiekty figurujące w ewidencji dóbr kultury nie wpisanych do rejestru zabytków, objęte pośrednią ochroną konserwatorską:

- 1) PSZCZELA WOLA - stajnia w zespole dworsko-parkowym,
- 2) PSZCZELA WOLA - rządcówka w zespole dworsko-parkowym,
- 3) OSMOLICE – dawny budynek spółdzielni, murowany z 1913r.,
- 4) OSMOLICE – gorzelnia murowana z I poł. XX w.,
- 5) PIOTROWICE – rządcówka w zespole dworsko-parkowym z II poł. XIX w.,
- 6) PIOTROWICE – kuchnia dworska w zespole dworsko-parkowym z II poł. XIX w.,
- 7) PIOTROWICE – budynek Gromadzkiej Rady (obecnie Biblioteka Publiczna), murowany z I poł. XX w.,
- 8) PIOTROWICE – młyn, dawniej wodny, drewniany z lat 1920-1925,
- 9) PIOTROWICE – cmentarz z I wojny światowej,
- 10) PIOTROWICE – mogiła z II wojny światowej,
- 11) BYSTRZYCA STARA – dawna szkoła murowana z 1920r.,
- 12) STRZYŻEWICE – zespół dworsko-parkowy:
  - a) dwór murowany z ok. 1880r. Remontowany z rozbudową w kierunku południowym w latach trzydziestych XX w. i 1984r.,
  - b) rządcówka (obecnie lecznica dla zwierząt) drewniana z okresu po 1870r., remontowana w latach osiemdziesiątych XX w.,
  - c) spichlerz murowany z pocz. XX w. remontowany w latach 1985-1985,
  - d) stajnia cugowa, obecnie piekarnia I poł. XX w.,
  - e) aleja lipowa w obrębie zespołu dworsko-parkowego z XIX w.,
  - f) młyn wodny drewniany z I poł. XX w.,
- 13) STRZYŻEWICE – szkoła murowana 1923r.,

- 14) KIEŁCZEWICE DOLNE – kapliczka z figurą św. Jana Nepomucena z I poł. XIX w.,
  - 15) KIEŁCZEWICE DOLNE – zagroda młynarska z dawnym drewnianym młynem wodnym z pocz. XX w. i z domem młynarza murowano-drewnianym z 1914r.,
  - 16) KOLONIA KIEŁCZEWICE DOLNE – czworak dworski z I poł. XX w.,
  - 17) KIEŁCZEWICE MARYJSKIE – zespół kościoła parafialnego rzymskokatolickiego pod wezwaniem Św. Trójcy i Narodzenia NMP:
    - a) kościół murowany z 1904r., zniszczony w 1914r., remontowany w latach 1917,1936,1990,
    - b) dzwonnica murowana z 1904r.,
    - c) ogrodzenie z bramką murowano-żelazną i schodami z pocz. XX w., (fot.29),
    - d) plebania murowana z pocz. XX w.,
    - e) cmentarz przykościelny z XIX w.,
  - 18) KIEŁCZEWICE MARYJSKIE – młyn wodny drewniany z 1927r.,
  - 19) KIEŁCZEWICE MARYJSKIE – cmentarz parafialny,
  - 20) KIEŁCZEWICE GÓRNE – mogiła z I wojny światowej,
  - 21) KIEŁCZEWICE MARYJSKIE – zespół dworsko-parkowy:
    - a) rządówka z II poł. XX w.,
    - b) czworak z II poł. XX w.
  - 22) BORKOWIZNA – młyn dawniej wodny, obecnie elektryczny drewniany z 1922r.,
  - 23) BORKOWIZNA – cmentarz kolonistów niemieckich z I poł. XX w.,
  - 24) IŻYCE – mogiła z II wojny światowej.
2. Ustala się strefę „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej dla:

- 1) terenu przy zespole pałacowo-parkowym w Pszczelej Woli,
  - 2) terenu przy zespole pałacowo-parkowym w Tuszowie,
  - 3) zespołu dworsko-parkowego w Strzyżewicach,
  - 4) terenu przy zespole dworsko-parkowym w Piotrowicach,
  - 5) zespołu kościoła parafialnego rzymskokatolickiego pod wezwaniem Św. Trójcy i Narodzenia NMP w Kiełczewicach Maryjskich,
  - 6) zespołu dworsko-parkowego w Kiełczewicach Maryjskich,
  - 7) terenu cmentarza z I wojny światowej w Piotrowicach,
  - 8) terenu cmentarza parafialnego w Kiełczewicach Maryjskich,
  - 9) terenu cmentarza kolonistów niemieckich w Borkowiznie.
3. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne projektowane w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej „B” oraz przy obiektach figurujących w ewidencji dóbr kultury nie wpisanych do rejestru zabytków wymagają uzyskania warunków i wytycznych konserwatorskich w przypadku zamiaru rozbiórki budynków figurujących w ewidencji dóbr kultury wymagane jest jej uzgodnienie z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

### **3. Zasady ochrony zabytków archeologicznych**

1. Ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznych.
2. W przypadku prowadzenia inwestycji budowlanych i infrastruktury technicznej (gazociągi, wodociągi, linie telefoniczne, melioracje) na obszarach występowania znalezisk archeologicznych należy je uzgodnić z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
4. **Wprowadza się zakaz lokalizacji przekaźników stacji telefonii komórkowej w bezpośrednim sąsiedztwie zespołów zabytkowych w promieniu 1000 m.**

### ROZDZIAŁ III

## ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW WEDŁUG RODZAJÓW PRZEZNACZENIA

### § 20

Dla terenów wyznaczonych na mapie liniami rozgraniczającymi, w § § 21 – 28 określone zostają podstawowe rodzaje przeznaczenia z warunkami ich realizacji.

Tereny te oznaczone są na rysunkach planu stanowiących załącznik Nr 1 i 2 do niniejszej uchwały symbolami:

### § 21

#### **TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ**

##### **1. MNw – Teren zabudowy wielorodzinnej.**

Adaptacja istniejącego zainwestowania. W granicach działki należy zapewnić miejsca do parkowania w ilości odpowiadającej liczbie mieszkań, oraz tereny rekreacji i zabaw dla dzieci.

##### **2. MN1 - Teren z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą wraz z urządzeniami towarzyszącymi.**

W zagospodarowaniu terenu obowiązuje :

1. Utrzymanie gabarytów i skali zabudowy w nawiązaniu do krajobrazu i otoczenia tej zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość – jedna kondygnacja nadziemna + poddasze użytkowe w stromym dachu, o spadku powyżej 30° i symetrycznym nachyleniu połaci,

- 2) wyklucza się tzw. wysokie podpiwniczenia - poziom podłogi parteru max. 1 m od poziomu terenu. Dla zabudowy położonej na skarpach powyższy max. poziom należy wyznaczać od wyższej rzędnej terenu.
  - 3) ustala się budowę jednego budynku mieszkalnego na działce z dopuszczeniem lokalizacji budynku gospodarczego.
2. Na terenach zabudowy jednorodzinnej ustala się dopuszczenie lokalizacji obiektów usług publicznych i komercyjnych, wyodrębnienie terenów zieleni publicznej, urządzeń sportu, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń komunikacyjnych pod warunkiem, że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego, a ich uciążliwość mieści się w granicach działki do której inwestor ma tytuł prawny.
3. Dla terenów wymagających podziału na działki budowlane dopuszcza się:
- 1) podział nieruchomości w przypadku zapewnienia dojazdu do drogi publicznej w formie drogi wewnętrznej lub służebności przejazdu i przechodu przez działki mające dostęp do drogi publicznej z zachowaniem przepisów Ustawy o gospodarce nieruchomościami i innych przepisów szczególnych.
  - 2) jako rozwiązanie alternatywne scalenie i podział nieruchomości z zachowaniem przepisów Ustawy o gospodarce nieruchomościami po wykonaniu planu zagospodarowania przestrzennego w skali uszczegółowionej ustalającego zasady podziału na działki budowlane, zasady zabudowy oraz realizacji infrastruktury technicznej.
  - 3) ustala się minimalną wielkość działki budowlanej 800 m<sup>2</sup>,

### **3. MN2 – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

1. Adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Dopuszcza się podział nieruchomości w przypadku zapewnienia dojazdu do drogi publicznej w formie drogi wewnętrznej lub służebności przejazdu i przechodu przez działki mające dostęp do drogi publicznej z zachowaniem przepisów Ustawy o gospodarce nieruchomościami i innych przepisów szczególnych. Minimalna wielkość działek po podziale – 800 m<sup>2</sup>.

#### **4. MN3 – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

1. Obowiązują ustalenia jak dla terenu MN1.
2. Obsługa komunikacyjna terenu od drogi powiatowej na odcinku biegnącym przez gminę Głusk poprzez nieruchomości należące do właścicieli wyznaczonych terenów budowlanych.

#### **5. MN4 – Teren z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą.**

1. W zagospodarowaniu terenu obowiązuje :
  - 1) Utrzymanie gabarytów i skali zabudowy w nawiązaniu do krajobrazu i otoczenia tej zabudowy:
    - a) maksymalna wysokość - parter z poddaszem użytkowym w stromym dachu, o spadku powyżej 30° i symetrycznym nachyleniu połaci,
    - b) wyklucza się tzw. wysokie podpiwniczenia - poziom podłogi parteru max 1 m. od poziomu terenu. Dla zabudowy położonej na skarpach powyższy max. poziom należy wyznaczać od wyższej rzędnej terenu.
  - 2) Wjazd na działki z istniejącej drogi publicznej. W przypadku usytuowania terenu przy drodze wojewódzkiej lub powiatowej ustala się realizację jednego zjazdu dla dwóch sąsiadujących ze sobą działek.
  - 3) Dopuszcza się lokalizację usług o uciążliwości mieszczącej się w granicach działki.
  - 4) Dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o max. głębokości 100 m od drogi, chyba że rysunek planu stanowi inaczej.
  - 5) Optymalna szerokość działki 30 m.
  - 6) Zabudowa jednym budynkiem mieszkalnym na działce w układzie kalenicowym do drogi publicznej.
  - 7) W przypadku usytuowania działki na zboczu doliny zabudowę należy sytuować na wierzcholinie.



- 8) Dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczego na działce.
- 9) Dla działki 138/1 w Polanówce ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 70 m. od krawędzi jezdni drogi powiatowej oraz wymóg sytuowania zabudowy w rejonie północnej granicy działki.

**6. MN4a – Teren z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą.**

1. Obowiązują ustalenia jak dla terenu MN4, pkt 1-8.
2. Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 50,0 m. od krawędzi jezdni drogi gminnej.

**7. MN5 – Teren z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą.**

1. Na terenie możliwe jest wydzielenie jednej działki budowlanej.
2. Dopuszcza się lokalizację usług o uciążliwości mieszczącej się w granicach działki.
3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowa terenu jednym domem mieszkalnym,
  - 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczego,
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy (mierzona od najniższego poziomu otaczającego terenu w obrysie ścian zewnętrznych):
    - a) do poziomu podłogi parteru – 1,1 m,
    - b) do kalenicy dachu – 8,0 m,
  - 4) sytuowanie zabudowy w układzie kalenicowym na kierunku N-S, w liniach zabudowy – minimum 15,0 m. i maksimum 50,0 m od północnej granicy działki oraz maksimum 50,0 m. od zachodniej granicy działki,

- 5) architektura projektowanej zabudowy winna nawiązywać do tradycyjnej zabudowy poprzez:
  - a) ukształtowanie dachów o nachyleniu połaci powyżej  $30^\circ$ ,
  - b) zastosowanie naturalnych materiałów wykończeniowych,
  - c) formę detalu i proporcji budynków.
4. Wjazd na działkę z istniejącej drogi dojazdowej. Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 15,0 m. od krawędzi jezdni (od strony północnej).

#### **8. MN6 – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.**

1. Lokalizacja jednego budynku mieszkalnego w układzie kalenicowym do drogi, oraz jednego budynku gospodarczego.
2. W zagospodarowaniu terenu obowiązuje utrzymanie gabarytów i skali zabudowy w nawiązaniu do krajobrazu i otoczenia tej zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość – parter z poddaszem użytkowym w stromym dachu, o spadku powyżej  $30^\circ$  i symetryczne nachylenie połaci.
  - 2) wyklucza się tzw. wysokie podpiwniczenia – poziom podłogi parteru max. 1 m od poziomu terenu. Dla zabudowy położonej na skarpach powyższy max. poziom należy wyznaczać od wyższej rzędnej terenu.
  - 3) Z uwagi na położenie w dolinie rzeki u podnóża stromej skarpy dla działki Nr 269/1 w Polanówce obowiązuje wykonanie badań geologiczno – inżynierskich dla posadowienia budynków, a także projektu zabezpieczenia skarpy przed uruchomieniem procesów geodynamicznych.
  - 4) Dla działki Nr 255 w Polanówce ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 50,0 m. od krawędzi jezdni drogi gminnej.

**9. MN7 – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

1. Obowiązują ustalenia jak dla terenu oznaczonego symbolem MN6, z odstępieniem od wymogu sytuowania budynku w układzie kalenicowym do drogi,
2. Nieprzekraczalna linia zabudowy kubaturowej od strony lasu 30,0 m.

**10. MN8 – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

1. Obowiązują ustalenia jak dla terenu oznaczonego symbolem MN6,
2. Dopuszcza się lokalizację pracowni pszczelarskiej z pasieką,
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy kubaturowej od strony lasu 30,0 m.

**11. MN9 – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

1. Obowiązują ustalenia jak dla terenu oznaczonego symbolem MN1,
2. Z uwagi na przebieg suchej doliny należy zostawić pas wolny od zabudowy (po 20 m. od jej osi ) dla umożliwienia przepływu wód opadowych.

**12. MN/UT – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystyki.**

1. Adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
2. Wtórny podział możliwy jedynie w przypadku bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,
3. Na niezabudowanych działkach możliwość realizacji budownictwa jednorodzinnego z dodatkową funkcją obsługi turystyki i rekreacji, zrealizowaną w ramach jednego obiektu,
4. Dopuszcza się realizację jednego budynku gospodarczego,
5. Minimalna wielkość działki – 800 m<sup>2</sup>,

6. Dla terenów położonych w rejonie zbiornika retencyjnego „Osmolice” obowiązuje ogólnodostępny pas terenu przybrzeżnego o szerokości min. 40,0 m wolny od zabudowy i zagospodarowania,
7. Maksymalna wysokość zabudowy - parter z poddaszem użytkowym w stromym dachu, o spadku powyżej 30° i symetrycznym nachyleniu połaci, poziom podłogi parteru max. 1m. od poziomu terenu. Dla zabudowy położonej na skarpach przepisy max. poziomu należy wyznaczać od wyższej rzędnej terenu.
8. Zespoły zabudowy wkomponowane w krajobraz o jednorodnej architekturze nawiązujące w skali i detalu do zabudowy tradycyjnej,
9. Obowiązuje zagospodarowanie terenu otaczającego zabudowę zielenią średnią i wysoką,
10. Zakaz gradzenia doliny (korytarz ekologiczny) – dopuszcza się nasadzenia żywopłotowe,
11. Optymalna szerokość działki – 30,0 m.

**13. MN+MNw – Teren zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usług towarzyszących.**

1. Adaptacja istniejącego zespołu zabudowy,
2. Zakaz nadbudowy dla zabudowy wielorodzinnej,
3. Maksymalna wysokość zabudowy jednorodzinnej II kondygnacje nadziemne, możliwa rozbudowa w poziomie.

**14. MN/AG – Teren zabudowy jednorodzinnej z usługami rzemiosła.**

1. Na terenie dopuszcza się inne nieuciążliwe usługi m. in. handlu i turystyki z warunkiem, że nie będą kolidowały z jego zagospodarowaniem i z zagospodarowaniem terenów sąsiednich,

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania przestrzennego terenu:
  - 1) zabudowa działki jednym budynkiem mieszkalnym,
  - 2) adaptacja istniejącego obiektu produkcyjno usługowego z dopuszczeniem rozbudowy i modernizacji na funkcje zakładu elektromaszynowego lub inne, zgodnie z programem inwestorskim, uwarunkowana ograniczeniem uciążliwości obiektów do granicy działki do której inwestor ma tytuł prawny,
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) mieszkaniowej – parter z poddaszem użytkowym w stromym dachu,
    - b) usługowo – gospodarczej – I kondygnacja,
  - 4) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 30 % działki brutto; zabudowa nie może tworzyć dominanty architektonicznej,
  - 5) sytuowanie zabudowy w stosunku do krawędzi lasu z zachowaniem przepisów przeciwpożarowych,
  - 6) w zagospodarowaniu działki należy uwzględnić miejsca postojowe dla użytkowników obiektów,
  - 7) tereny między drogą wojewódzką a istniejącą i projektowaną zabudową należy zagospodarować zielenią średnią.

## **15. ML1 – Teren zabudowy letniskowej.**

1. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowa każdej działki w granicach wyznaczonych terenów jednym budynkiem letniskowym, dopuszcza się jeden budynek gospodarczy,
  - 2) liczba kondygnacji projektowanej zabudowy jedna kondygnacja nadziemna+ poddasze użytkowe w stromym dachu o symetrycznym nachyleniu połaci i spadku powyżej 30°,
  - 3) maksymalny poziom podłogi parteru 1,0 m. nad poziom terenu,
  - 4) dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy zachowaniu ustaleń jak dla zabudowy letniskowej.

**16. ML2 – Teren zabudowy letniskowej.**

1. Dopuszcza się realizację zabudowy jednorodzinnej.
2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) maksimum dwie działki budowlane,
  - 2) na działkach można zlokalizować budynki wolnostojące (jeden budynek na działce),
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu do kalenicy 8,0 m, poziom podłogi parteru do 1,0 m od terenu, spadek dachu – min. 30<sup>0</sup> (o symetrycznym nachyleniu połaci),
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy 10 % powierzchni działki.

**17. MP1 – Teren o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę pensjonatową.**

1. Dopuszcza się funkcję mieszkalną dla właściciela z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych, np. handlu i turystyki z warunkiem że nie będą kolidowały z funkcją podstawową i zagospodarowaniem terenów sąsiednich,
2. Wymagane jest uzyskanie warunków i wytycznych konserwatorskich – dla zagospodarowania terenu wokół młyna (działka nr 365/3),
3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) rozbudowa budynku mieszkalnego,
  - 2) adaptacja istniejącego obiektu produkcyjno – usługowego (młyn) z dopuszczeniem zmiany sposobu użytkowania na funkcje nie uciążliwe (gospodarstwo agroturystyczne) – w oparciu o wytyczne konserwatorskie,
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) mieszkaniowej – parter z poddaszem użytkowym w stromym dachu o symetrycznym nachyleniu połaci i spadku min. 30 %,
    - b) usługowo- gospodarczej – I kondygnacja,

- 4) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 20% działki brutto; zabudowa nie może tworzyć dominanty architektonicznej,
- 5) działkę należy zagospodarować zielenią (ozdobną i użytkową),
- 6) zakazuje się stosowania zwartej zieleni wysokiej i średniej, aby nie ograniczać przewietrzania doliny,
- 7) należy utrzymać tylko wybrane fragmenty ogrodzenia dla swobodnego przebiegu ścieżek pieszo-rowerowych oraz zachowania ciągłości korytarza ekologicznego,
- 8) rozbudowa i przebudowa obiektów wymaga maksymalnego ograniczenia ingerencji w dolinę rzeki Bystrzycy i uwzględnienia warunku zachowania ciągłości korytarza ekologicznego (wg wymagań Wydziału Środowiska i Rolnictwa LUW).

#### **18. MP2 – Teren o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową i pensjonatową z usługami.**

1. Warunkiem lokalizacji jest uzgodnienie linii zabudowy z Zakładem Energetycznym na etapie wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania działki.
2. Obiekty budowlane sytuować w zachodniej części terenu, minimum 10 m. od skarpy (wg wymagań Wydziału Środowiska i Rolnictwa LUW), część dolinną – między drogą a skarpią przeznaczyć na zielen.
3. Wjazd na działkę z istniejącej drogi gminnej. Nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych i usługowych w odległości 15,0 m od krawędzi jezdni wzdłuż granicy działki.

#### **19. MP3 - Teren o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową i pensjonatową z usługami.**

1. Na terenie dopuszcza się wydzielenie jednej działki budowlanej i zlokalizowanie jednego budynku mieszkalno – pensjonatowego.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) dostosowanie skali budynku do tradycyjnej zabudowy wiejskiej – parter z poddaszem użytkowym w stromym dachu o symetrycznym nachyleniu połaci i spadku min. 30°,
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80,0 m<sup>2</sup>,
  - 3) zastosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych jako materiału ścian i dachu,
  - 4) minimalna odległość zabudowy od zachodniego brzegu Bystrzycy – 30,0 m,
  - 5) ogrodzenie drewniane ażurowe, minimalna odległość zabudowy od brzegu Bystrzycy – 20,0 m,
  - 6) wysokość kalenicy do 7,5 m.
3. Z uwagi na warunki gruntowo wodne niezbędne są badania geologiczno-inżynierskie dla posadowienia budynku.

## **20. MR – Teren zabudowy zagrodowej.**

1. Obowiązuje utrzymanie tradycyjnego układu przestrzennego wsi i nawiązanie formą projektowanej zabudowy do istniejącej tradycyjnej poprzez:
  - 1) kontynuację jednorzędowej zabudowy pasmowej,
  - 2) w skali zabudowy – max. jedna kondygnacja nadziemna z poddaszem użytkowym w stromym dachu,
  - 3) w formie i proporcji bryły budynków w nawiązaniu do tradycji lokalnych,
  - 4) sytuowanie budynków w ujednoliconej linii od krawędzi dróg publicznych, budynki mieszkalne od strony drogi budynki gospodarcze w głębi działki.



- 5) pokrycie budynków dachami spadzistymi o symetrycznym nachyleniu połąci ze spadkiem powyżej  $30^\circ$  z wyjątkiem gdy warunek ten uniemożliwiłby zabudowę działki,
  - 6) zwartość układu zabudowy:
    - a) optymalna szerokość frontu działki zagrodowej ok. 30 m,
    - b) wielkość działki zagrodowej 0,20 – 0,30 ha, dopuszcza się działki o większej powierzchni,
  - 7) wyklucza się tzw. wysokie podpiwniczenia – poziom podłogi parteru max. 1 m. od poziomu terenu. Dla zabudowy położonej na skarpach powyższy max. poziom należy wyznaczać od wyższej rzędnej terenu.
2. Na terenach określonych jako zabudowa zagrodowa ustala się:
- 1) adaptację, przebudowę i budowę obiektów budowlanych w granicach siedlisk,
  - 2) lokalizację nowych siedlisk rolniczych,
  - 3) lokalizację zabudowy jednorodzinnej i letniskowej na działkach minimum  $1000 \text{ m}^2$  jako uzupełnienie niezabudowanych enklaw lub wydzielonych z siedliska rolnego pod warunkiem dostępności do drogi publicznej,
  - 4) lokalizację usług o uciążliwości mieszczącej się w granicach działki, oraz innych funkcji (w tym stacji paliw) pod warunkiem, że nie spowodują kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem,
  - 5) zwarte obszary usług, zabudowy jednorodzinnej i letniskowej nie mogą przekraczać pow. 0,5 ha dla klasy gruntów I - III oraz 1,0 ha dla klasy gruntów IV - VI,
  - 6) wyklucza się lokalizację ferm hodowlanych mogących pogorszyć stan środowiska.
  - 7) dla działki Nr 243/1 w Polanówce ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 50,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej.

- 8) dla działki Nr 757/5 oraz dla działki utworzonej z działek 756/2 i 756/1 w Żabiej Woli ( Kol. Tuszów )ustala się nieprzekraczalną linie zabudowy w odległości 100,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej.
- 9) dla działek Nr 479/2 i 479/3 w Strzyżewicach ustala się głębokość pasa zabudowy na 130 m. w stronę wschodnią od drogi dojazdowej. W przypadku lokalizacji obiektu przy wschodniej granicy, na obniżeniu terenu ustala się wymóg wykonania oceny geologiczno – inżynierskiej gruntu.

## **21. MR1 – Teren zabudowy zagrodowej .**

1. Obowiązują ustalenia jak dla 20 MR, pkt 1 i 2 ppkt 1 – 6,
2. Adaptacja budynku wielorodzinnego bez prawa nadbudowy i rozbudowy.

## **22. MR2 – Teren zabudowy zagrodowej.**

1. Na terenie możliwe jest wydzielenie jednego siedliska,
2. Należy zachować odległość linii zabudowy od ściany lasu 30,0 m,
3. Obsługa komunikacyjna od drogi gminnej poprzez plac składowania buraków na podstawie użyczenia przejazdu bez ograniczeń przez Cukrownie Lublin S.A. pismem znak: FF/RZ/013/123/00-01 z dnia 10. 08. 2001r.,
4. Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowa działki siedliskiem rolnym,
  - 2) wysokość budynku mieszkalnego parter + poddasze użytkowe w stromym dachu, o symetrycznym nachyleniu połaci powyżej 30°:
    - a) do kalenicy dachu max. – 8,0 m,
    - b) do poziomu podłogi parteru max. – 1,0 m,
  - 3) wysokość budynku gospodarczego I kondygnacja kryta stromym dachem.

**23. MR3 – Teren zabudowy zagrodowej.**

1. Na terenie możliwe jest wydzielenie dwóch siedlisk – jedno z działki Nr ewid. 88/1 dostępne z drogi gminnej, drugie z działki Nr ewid. 86 dostępne poprzez działkę Nr ewid. 67,
2. Dopuszcza się scalenie i podział wtórny działek na dwa siedliska dostępne od drogi gminnej,
3. Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowa działek siedliskami rolnymi,
  - 2) wysokość budynków mieszkalnych – parter z poddaszem użytkowym w stromym dachu, o nachyleniu połaci powyżej 30°,
    - a) do kalenicy dachu – max. 8,0 m,
    - b) do poziomu podłogi parteru max. 1,0 m,
  - 3) wysokość budynków gospodarczych – I kondygnacja kryta stromym dachem.

**24. MR4 – Teren zabudowy zagrodowej.**

1. Ustala się wydzielenie jednego siedliska.
2. Zainwestowanie kubaturowe należy lokalizować w rejonie północnym wydzielonego planem terenu, w sąsiedztwie siedliska położonego po przeciwnej stronie drogi.
3. Ustala się:
  - 1) wysokość zabudowy – parter z poddaszem użytkowym w stromym dachu:
    - a) do kalenicy dachu max. 8,0 m,
    - b) do poziomu podłogi parteru max. 1,0 m,
  - 2) forma i proporcje bryły budynków w nawiązaniu do tradycji lokalnych,

- 3) pokrycie budynków dachem spadzistym o symetrycznym nachyleniu połąci ze spadkiem powyżej 30°.

**25. MR/KS/U – Teren zabudowy zagrodowej, obsługi komunikacji, usług komercyjnych.**

1. Na terenie możliwe jest wydzielenie jednego siedliska przy drodze powiatowej,
2. Rejon lokalizacji stacji i usług u zbiegu dróg powiatowej i dojazdowej, przy czym łączna powierzchnia terenu przewidzianego pod stację paliw gazową i usługi komercyjne nie może przekraczać powierzchni 0,5 ha,
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy 30,0 m. od krawędzi jezdni drogi powiatowej i 7,5 m. od osi linii napowietrznej SN,
4. Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowa działki siedliskiem rolnym, stacją benzynową i usługami komercyjnymi jak w pkt. 2.
  - 2) wysokość budynku mieszkalnego I kondygnacja nadziemna + poddasze użytkowe w stromym dachu, o spadku powyżej 30°:
    - a) do kalenicy dachu max. – 8 m,
    - b) do poziomu podłogi parteru max. – 1,0 m,
  - 3) Wysokość budynków gospodarczych I kondygnacja kryta stromym dachem,
  - 4) Lokalizacja budynku mieszkalnego od strony drogi powiatowej w układzie kalenicowym, usytuowanie budynków gospodarczych w głębi działki,
  - 5) Uciążliwość usług winna mieścić się w granicach siedliska,
  - 6) Wysokość budynków usługowych – I kondygnacja kryta stromym dachem.

**26. MR/UT – Teren zabudowy zagrodowej z usługami turystyki.**

1. Adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy (rozbudowy i nadbudowy) oraz wprowadzenia dodatkowej funkcji obsługi turystyki,
2. Na niezabudowanych działkach lokalizacja siedlisk rolnych lub zabudowy jednorodzinnej z dodatkową funkcją obsługi turystyki i rekreacji,
3. Lokalizacja budynków w maksymalnym oddaleniu od koryta rzeki,
4. Zakaz grodzenia doliny (korytarz ekologiczny), dopuszczenie nasadzeń żywopłotowych,
5. Zagospodarowanie terenu otaczającego zabudowę zielenią średnią i wysoką,
6. Wysokość zabudowy parter z poddaszem użytkowym w stromym dachu o symetrycznym nachyleniu połaci i spadku powyżej 30°, nawiązująca w skali i detalu do zabudowy tradycyjnej,
  - 1) do kalenicy dachu max. – 8,0 m,
  - 2) do poziomu podłogi parteru max. 1,0 m,

## § 22

**TERENY USŁUG****1. UC – Teren usług komercyjnych**

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie pod:
  - 1) handel,
  - 2) gastronomia i hotelarstwo,
  - 3) usługi bytowe i rzemiosło nieuciążliwe,
  - 4) usługi finansowe i administracja gospodarcza,

- 5) targowisko.
2. Dopuszcza się wprowadzenie funkcji uzupełniających:
    - 1) usług publicznych,
    - 2) terenów zieleni,
    - 3) urządzeń infrastruktury technicznej,
    - 4) funkcji mieszkalnej dla właściciela obiektu.

Dopuszczenie w/w funkcji pod warunkiem że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego i łącznie nie zajmują więcej niż 20 % powierzchni danego obszaru.

3. Ustala się wysokość obiektów do II kondygnacji nadziemnych.
4. Zasady realizacji usług :
  - 1) adaptacja istniejących obiektów usługowych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy,
  - 2) wyklucza się możliwość realizacji obiektów mogących pogorszyć stan środowiska i szkodliwych dla zdrowia ludzi,
  - 3) lokalizację usług warunkuje się ograniczeniem uciążliwości do granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
  - 4) wydzielenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby wynikające z sposobu zagospodarowania.

## **2. UC1 – Teren usług komercyjnych.**

1. Adaptacja zabytkowego obiektu – kuźni na potrzeby usług,
2. Obiekt wpisany do ewidencji zabytków,
3. Obowiązują ustalenia Rozdział II § 19 ust 2 pkt 3.

### **3. UC/AG – Teren usług komercyjnych i aktywności gospodarczej.**

1. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy w zakresie nie kolidującym z docelowym zagospodarowaniem terenu,
- 2) rozbiórka obiektów w złym stanie technicznym lub uciążliwych,
- 3) zagospodarowanie terenu i lokalizacja nowych obiektów budowlanych z warunkiem:
  - a) strefowego zagospodarowania z usytuowaniem:
    - obiektów usługowych handlu i rzemiosła nieuciążliwego w strefie przyległej do drogi gminnej,
    - obiektów obsługi rolnictwa i rzemiosła uciążliwego w północnej części działki,
    - obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi poza strefą ochronną (50 m) od obiektów lecznicy weterynaryjnej,
  - b) uciążliwość projektowanych usług nie może przekroczyć granic działki, do której inwestor ma tytuł prawny,
  - c) wysokość zabudowy – I - II kondygnacji, mierzona od najniższego poziomu terenu w obrysie ścian zewnętrznych do kalenicy dachu – 8,0 m,
  - d) zabudowę należy kształtować jako zespół budynków o jednorodnej architekturze wyrażonej:
    - gabarytami wysokościowymi budynków,
    - kolorystyką ścian i dachów,
    - zastosowaniem materiałów wykończeniowych ścian i dachów,
  - e) zespół zabudowy nie powinien tworzyć dominanty w krajobrazie w widoku od dróg – preferowane sytuowanie budynków w układzie szczytowym do drogi gminnej,
  - f) zabezpieczenie w granicach działki miejsc postojowych dla użytkowników obiektu,
  - g) zagospodarowanie min. 20% powierzchni terenu brutto zielenią izolacyjną, ze szczególnym uwzględnieniem terenu szer. 3,0 m wzdłuż granic działki,

- h) zabudowa terenu i zakres adaptacji istniejących obiektów są związane z oceną aktualnego stanu skażenia terenu oraz oceną oddziaływania na środowisko,
- i) dopuszcza się lokalizację budownictwa mieszkaniowego w północnej części działki pod warunkiem, że opracowania wymienione powyżej wykażą, że dotychczasowy sposób jej zagospodarowania i terenów sąsiednich oraz realizacja nowych obiektów usługowych nie spowoduje zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi.

#### **4. UP – Teren usług publicznych przeznaczony pod lokalizację obiektów użyteczności publicznej.**

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie pod:

- 1) UPo – usługi oświaty i wychowania,
- 2) UPk – usługi kultury i obiektów sakralnych,
- 3) UPz – usługi zdrowia i opieki społecznej,
- 4) UPs – usługi sportu i kultury fizycznej,
- 5) UPi – usługi porządku i bezpieczeństwa,
- 6) UPł – usługi łączności publicznej,
- 7) Upa – administracja publiczna.

2. Dopuszcza się wprowadzenie funkcji uzupełniających:

- 1) usług komercyjnych,
- 2) terenów zieleni,
- 3) urządzeń infrastruktury technicznej,
- 4) lokali mieszkalnych związanych z użytkowaniem określonych w punkcie 1 usług.



Dopuszczenie wprowadzenia w/w funkcji uzupełniających pod warunkiem, że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego i łącznie nie zajmują więcej niż 20 % powierzchni danego obszaru.

3. Ustala się wysokość obiektów do II kondygnacji nadziemnych.

4. Zasady realizacji usług:

- 1) adaptacja istniejących obiektów usługowych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy,
- 2) lokalizację usług warunkuje się ograniczeniem uciążliwości do granic terenu do którego inwestor ma tytuł prawny,
- 3) wydzielenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby wynikające ze sposobu zagospodarowania,
- 4) do czasu docelowego zagospodarowania, tereny przeznaczone w planie na cele publiczne mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy lub inny tymczasowy, pod warunkiem że zainwestowanie związane z tymczasowym użytkowaniem, nie będzie miało trwałego charakteru, a usunięcie obiektów tymczasowych nastąpi na koszt użytkującego tymczasowo teren, w terminie ustalonym przez inwestora zamierzenia inwestycyjnego zgodnego z ustaleniami planu,
- 5) tereny usług sportu i kultury fizycznej, w okresie zagrożenia Państwa – do wykorzystania dla lokalizacji budowli obronnych oraz punktów likwidacji skażeń.

**5. Upk/Ups – Teren usług publicznych kultury i sportu.**

1. Projektowana realizacja klubu kultury, program według zamierzeń inwestora.
2. Na pozostałym terenie urządzenia sportowo – rekreacyjne w zieleni.

## **6. AUC – Teren koncentracji usług.**

1. Zasady kształtowania zespołu zawarto na rysunku uszczegółowionym stanowiącym załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały, opracowanym w skali 1:1000.
2. Funkcje poszczególnych elementów zespołu wg opisu na załączonym rysunku.
3. Obowiązują ustalenia:
  - 1) Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej uzupełniających zagospodarowanie terenu, jeśli nie kolidują z jego podstawowym przeznaczeniem,
  - 2) Dopuszcza się funkcje zamienne na terenie UZ,UK związane z obsługą funkcji rekreacji i wypoczynku np. gastronomia, miejsca noclegowe,
  - 3) W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić:
    - a) ochronę istniejącego drzewostanu,
    - b) kształtowanie pierzei nowych obiektów w nawiązaniu do układu głównego placu i ciągów pieszych, jako elementów krystalizujących układ urbanistyczny zespołu,
    - c) wysokość zabudowy – max. 12,0 m w kalenicy (II kondygnacje + ewentualnie poddasze użytkowe w stromym dachu). Poziom podłogi parteru mierzony od najniższego poziomu terenu przy obrysie ścian zewnętrznych - max. 80 cm
    - d) zachować jednorodną dla zespołu zabudowy kolorystykę ścian oraz formę i pokrycie dachów,

## **7. UT1 – Teren usług turystyki.**

1. Realizacja ośrodka rekreacyjno - sportowego.
2. Teren ogólnodostępny m. in.:
  - 1) plaża urządzona,
  - 2) przystań wodna,

- 3) wypożyczalnia sprzętu sportowego i turystycznego,
  - 4) boiska sportowo-rekreacyjne,
  - 5) usługi gastronomii,
  - 6) obiekty kulturalno- rozrywkowe,
  - 7) pole namiotowe.
3. Dopuszcza się zabudowę kubaturową związaną z funkcją terenu

#### **8. UT2 Teren usług turystyki.**

1. Adaptacja istniejącego budynku młyna gospodarczego na usługi turystyki z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej dla właściciela.
2. Zakaz realizacji nowych obiektów.
3. Możliwość realizacji sportowych i rekreacyjnych urządzeń terenowych.
4. Obsługa komunikacyjna od drogi wojewódzkiej i poprzez groblę od drogi powiatowej.
5. Wszelka działalność inwestycyjna na etapie ustalania warunków realizacji inwestycji prowadzona przy obiekcie i w jego bezpośrednim sąsiedztwie podlega opiniowaniu przez Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (Rozdział II § 19, ust. 2 pkt. 3).

#### **9. UT3 – Teren usług sportu i rekreacji.**

1. Zakaz realizacji obiektów kubaturowych.
2. Urządzenia sportowe i boiska w zieleni.
3. Inwestycja o charakterze parku rekreacyjno – sportowego.

4. Dojazd i parking od strony północnej, dodatkowe wejście od strony południowej.

#### **10. UT4 - Teren usług sportu i rekreacji.**

1. Realizacja boiska sportowego.
2. Dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych dla obsługi funkcji w rejonie zachodnim terenu.

#### **11. UT5 – Teren usług turystyki.**

1. Dopuszcza się funkcję mieszkaniową.
2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) adaptacja budynku byłej szkoły lub jego części na funkcje mieszkalne, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynku z warunkami:
    - a. nadbudowy o poddasze użytkowe (poprzedzonej ekspertyzą techniczną), przy czym poziom zwieńczenia ścian nie może być podwyższony w stosunku do istniejącego więcej niż o 0,6 m,
    - b. ukształtowanie dachu czterospadowego (o nachyleniu połaci min. 40°) z lukarnami, pokrytego dachówką lub materiałem o zbliżonej fakturze i kolorystyce,
    - c. ujednolicenia kształtu architektonicznego elewacji tj. formy otworów okiennych i drzwiowych, kolorystyki elewacji, stolarki, detalu architektonicznego (okiennice, ganki, werandy, tarasy),
    - d. preferuje się stosowanie naturalnych materiałów wykończeniowych: kamień cegła, drewno.
  - 2) możliwość adaptacji części budynku po byłej szkole lub jej rozbudowy w kierunku zachodnim na cele wielofunkcyjnego obiektu usług turystyki (baza noclegowa, zaplecze gastronomiczne, sala konferencyjna) zgodnie z programem inwestorskim,
  - 3) Dopuszcza się rozbudowę w kierunku południowym ograniczoną warunkami geotechnicznymi skarpy,

- 4) Dopuszcza się docelowe powiększenie terenu o część działki 256/1 i zagospodarowanie na funkcje rekreacyjne (boiska, korty tenisowe, zieleń) z wykluczeniem lokalizacji obiektów kubaturowych,
- 5) W części działki nr 256/1 obowiązuje ochrona istniejącego drzewostanu oraz wydzielenie drogi pożarowej do działki nr 256/9,
- 6) Czasowa adaptacja, docelowo – rozbiórka obiektów magazynowych istniejących na działce nr 256/9,
- 7) Ujednolicenie formy grodzienia terenu w części przyległej do dróg publicznych – zachowanie i ew. odtworzenie istniejących żywopłotów,
- 8) Uwzględnienie w granicach działki miejsc parkingowych zabezpieczających potrzeby użytkowników obiektu,
- 9) Minimalna linia zabudowy obiektów mieszkalno-usługowych od krawędzi jezdni dróg gminnych – 15,0 m, pozostałych obiektów – 6,0 m od krawędzi jezdni,
- 10) Zasady uzbrojenia:
  - a) zaopatrzenie w wodę – z wodociągu wiejskiego,
  - b) odprowadzanie ścieków – do szczelnego zbiornika bezodpływowego, docelowo do kanalizacji sanitarnej.

## **12. UT6 –Teren usług turystyki.**

1. Teren przeznaczony pod realizację zajazdu z gastronomią.
2. Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) wysokość obiektu – parter z poddaszem użytkowym w stromym dachu o spadku powyżej 30°. Forma budynku winna nawiązywać do architektury regionalnej z wykorzystaniem materiałów miejscowych,
  - 2) dopuszcza się funkcję mieszkalną dla właściciela.

### 13. UT7 – Teren usług turystyki.

1. Na terenie możliwa lokalizacja pensjonatu z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej dla właściciela.
2. Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) obszar w którym dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych, ozn. szrafem – z nieprzekraczalną linią zabudowy 30,0 m od ściany lasu,
  - 2) wysokość – parter z poddaszem użytkowym w stromym dachu o spadku powyżej 30°. Zaleca się formę budynku nawiązującą do architektury regionalnej z wykorzystaniem materiałów miejscowych,
  - 3) możliwa jest realizacja terenowych urządzeń rekreacyjnych i sportowych (boiska do gier małych,, zadaszenia turystyczne),
  - 4) zaleca się stosowanie dla celów grzewczych paliw ekologicznych (ogrzewanie elektryczne, gazowe lub olejowe),
  - 5) obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi dojazdowej.
3. Realizację pensjonatu dopuszcza się pod warunkiem spełnienia wymogów dotyczących pensjonatów zawartych:
  - 1) w ustawie o usługach turystycznych (Dz. U. Nr 55 z 2001 r.),
  - 2) w rozporządzeniach Ministra Gospodarki z dn. 13 czerwca 2001r. (Dz. U. nr 66 z 2001 r.) w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie oraz z dn. 8 sierpnia 2002r. (Dz. U. Nr 142 z 2002r.) zmieniające rozporządzenie j.w.

## **TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ**

### **1. AGP – Teren aktywności gospodarczej**

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie gruntów pod:
  - 1) zakłady przemysłowe,
  - 2) bazy, składy, magazyny i hurtownie, chłodnie,
  - 3) rzemiosło produkcyjne.
2. Dopuszcza się lokalizację:
  - 1) usług komercyjnych,
  - 2) urzędzeń komunikacji,
  - 3) urzędzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie funkcji podstawowej,
3. Zakazuje się lokalizacji obiektów szczególnie uciążliwych dla środowiska i zdrowia ludzi,
4. Adaptacja istniejących obiektów produkcyjnych z wymogiem ograniczenia ich oddziaływania do granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
5. Dopuszcza się lokalizację obiektów, których uciążliwość mieści się w granicach działki,
6. Zobowiązuje się inwestora do zapewnienia miejsc parkingowych w ilości niezbędnej dla potrzeb funkcji terenu,
7. Zakazuje się lokalizowania obiektów o funkcji mieszkalnej,
8. Zobowiązuje się inwestora do zagospodarowania działek zielenią izolacyjną, jednocześnie z realizacją inwestycji. Pasy zieleni izolacyjnej o szerokości

minimum 5 m należy wprowadzić wzdłuż granic działek o różnych funkcjach oraz przyległych do dróg.

## **2. AG - Teren aktywności gospodarczej**

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod:

- 1) nieuciążliwe zakłady produkcyjne,
- 2) rzemiosło usługowe,
- 3) bazy, składy, magazyny, hurtownie.

2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) usług komercyjnych,
- 2) urzędzeń komunikacji,
- 3) urzędzeń infrastruktury technicznej.

3. zakazuje się lokalizacji obiektów szczególnie uciążliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz lokalizacji obiektów mogących pogorszyć stan środowiska,

4. zobowiązuje się inwestora do zapewnienia miejsc parkingowych w ilości niezbędnej dla potrzeb funkcji terenu.

## **3. AGM - Teren aktywności gospodarczej**

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod:

- 1) nieuciążliwe zakłady produkcyjne,
- 2) rzemiosło usługowe,
- 3) bazy, składy, magazyny, hurtownie.



2. dopuszcza się lokalizację:
  - 1) usług komercyjnych,
  - 2) urzędzeń komunikacji,
  - 3) urzędzeń infrastruktury technicznej,
  - 4) budynków mieszkalnych dla właścicieli zakładów pod warunkiem, że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie funkcji podstawowej.
3. zakazuje się lokalizacji obiektów szczególnie uciążliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz lokalizacji obiektów mogących pogorszyć stan środowiska,
4. zobowiązuje się inwestora do zapewnienia miejsc parkingowych w ilości niezbędnej dla potrzeb funkcji terenu.

#### **4. AGR – Teren aktywności gospodarczej dla obsługi rolnictwa.**

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod:
  - 1) urządzenia produkcji rolnej i hodowlanej,
  - 2) urządzenia obsługi agro i zootechnicznej oraz weterynaryjnej,
  - 3) nieuciążliwe zakłady produkcyjne,
  - 4) rzemiosło usługowe,
  - 5) bazy, składy, magazyny, hurtownie.
2. Dopuszcza się lokalizację:
  - 1) usług komercyjnych,
  - 2) urzędzeń komunikacji,
  - 3) urzędzeń infrastruktury technicznej.

3. zakazuje się lokalizacji obiektów szczególnie uciążliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz lokalizacji obiektów mogących pogorszyć stan środowiska,
4. zobowiązuje się inwestora do zapewnienia miejsc parkingowych w ilości niezbędnej dla potrzeb funkcji terenu.

## **5. AGRM - Teren aktywności gospodarczej**

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod:
  - 1) Urządzenia produkcji rolnej i hodowlanej,
  - 2) Urządzenia obsługi agro i zootechnicznej oraz weterynaryjnej,
  - 3) Nieuciążliwe zakłady produkcyjne,
  - 4) Rzemiosło usługowe,
  - 5) Bazy, składy, magazyny, hurtownie.
2. Dopuszcza się lokalizację:
  - 1) usług komercyjnych,
  - 2) urzędzeń komunikacji,
  - 3) urzędzeń infrastruktury technicznej,
  - 4) budynków mieszkalnych dla właścicieli zakładów pod warunkiem, że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie funkcji podstawowej,
3. zakazuje się lokalizacji obiektów szczególnie uciążliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz lokalizacji obiektów mogących pogorszyć stan środowiska,
4. zobowiązuje się inwestora do zapewnienia miejsc parkingowych w ilości niezbędnej dla potrzeb funkcji terenu.

**6. AGR1 – Teren aktywności gospodarczej dla obsługi rolnictwa .**

1. Adaptacja młyna wodnego.
2. Wszelka działalność inwestycyjna wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

**7. AGR2 – Teren obsługi gospodarki rybackiej.**

1. Adaptacja rybnych stawów hodowlanych.

**8. PE – Teren powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych**

Na wyznaczonych terenach eksploatacji piasku ustala się:

1. Powierzchniową eksploatację piasku pod warunkiem, że wykorzystanie miejscowych zasobów surowców mineralnych nie spowoduje trwałej degradacji środowiska przyrodniczego,
2. Ustala się obowiązek rekultywacji wyrobisk, preferuje się rekultywację poprzez zalesienie i zadarnienie
3. Eksploatacja piasku nie może być prowadzona na skalę przemysłową.
4. Dla uruchomienia eksploatacji niezbędne jest uzyskanie koncesji oraz opinia Zespołu Zarządu Lubelskich Parków Krajobrazowych.

## § 24

**TERENY PRODUKCJI ROLNEJ OGRODNICZEJ I LASÓW****1. RP - Teren rolny bez prawa zabudowy**

1. Wyklucza się lokalizację nowych obiektów poza istniejącymi siedliskami rolnymi za wyjątkiem:

- 1) lokalizacji siedlisk jako uzupełnienie niezabudowanych enklaw między istniejącą zabudową rozproszona na terenach położonych poza Czerniejowskim Obszarem Chronionego Krajobrazu. Siedliska winny być lokalizowane w rejonie dróg z zakazem przekraczania wykształconej linii zabudowy od strony pól w celu uniknięcia dalszego rozpraszania zabudowy,
  - 2) lokalizacji hodowlanych ferm produkcyjnych, które z uwagi na wymagane strefy izolacyjne nie mogą być lokalizowane w zwartej zabudowie zagrodowej. W Czerniejowskim Obszarze Chronionego Krajobrazu warunkiem lokalizacji fermy jest uzyskanie zgody dyrektora Zarządu Zespołu Lubelskich Parków Krajobrazowych zgodnie z odnośnym Rozporządzeniem Wojewody Lubelskiego.
3. Dopuszcza się uzupełnienie, rozbudowę i remont istniejącego siedliska.
  4. Dopuszcza się wydzielenie z istniejącego siedliska działki budowlanej pod zabudowę jednorodzinną dla członków rodziny rolnika.
  5. Dopuszcza się możliwość zalesień na zasadach zgodnych z przepisami szczególnymi. Obowiązują ustalenia Rozdziału II § 18 ust. 3 pkt 5.

## **2. RPm - Teren rolny z dopuszczeniem lokalizacji siedlisk we wsi Pawłów.**

1. Podstawowe przeznaczenie terenów pod uprawy polowe.
2. Lokalizacja nowych siedlisk rolniczych po obu stronach istniejącej drogi wewnętrznej (do głębokości 100 m od istniejącej drogi) jako uzupełnienie kształtującego się ciągu zabudowy zagrodowej. Obowiązują warunki jak dla terenów zabudowy zagrodowej MR Rozdział III § 21 ust. 20 pkt 1.
3. Dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, terenów zieleni i urządzonych ciągów spacerowych wzdłuż cieków wodnych,
4. Dopuszcza się możliwość zalesień na zasadach zgodnych z przepisami szczególnymi. Obowiązują ustalenia Rozdziału II § 18 ust. 3, pkt 5.

### **3. RZ - Teren łąk i pastwisk**

1. Wyklucza się lokalizację obiektów kubaturowych poza istniejącymi siedliskami rolnymi.
2. Adaptuje się istniejącą zabudowę z prawem do jej przebudowy i wymiany budynków zamortyzowanych.
3. Dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów zwiększających retencje wodną (stawy, spiętrzenia, „oczka wodne”) a także młynów. Lokalizacja w/w obiektów jest uwarunkowana uzgodnieniem z Wydziałem Środowiska i Rolnictwa Lubelskiego Urzędu Wojewódzkiego.

### **4. RO - Teren upraw ogrodniczych**

1. Adaptacja istniejącego w północno – zachodniej części działki budynku. Docelowo z uwagi na bliskość przebiegu linii WN-220 kV przeznaczenie budynku na budynek gospodarczy.
2. Dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy – budynku mieszkalnego i gospodarczego w odległości min. 26 m. od najbliższego przewodu linii WN.

## § 25

## **TERENY ZIELENI I WÓD**

### **1. ZL – Teren leśny**

1. Zakaz lokalizacji wszelkich obiektów w lasach i w strefie ochrony warunków siedliskowych lasu tzn. w odległości mniejszej niż 30 metrów od ściany lasu z wyjątkiem bezpośrednio związanych z gospodarką leśną, oraz obsługą turystyki (parkingi przyłeśne ścieżki rowerowe, wiatrochrony).
2. Ustala się zakaz zmiany użytkowania leśnego na nieleśne, dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń turystyki z zachowaniem procedur określonych w przepisach szczególnych.

3. Obowiązuje ochrona i kształtowanie granicy rolno- leśnej zgodnie z zasadami ekologicznymi – ochrona strefy ekotonalnej o szer. 10 m od krawędzi lasu przed użytkowaniem ornym.
4. Obowiązuje kształtowanie struktury gatunkowej lasów w kierunku powiększania różnorodności biologicznej, zwiększania odporności na czynniki zewnętrzne i dostosowania do typu miejscowego siedliska leśnego.
5. Zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych w lesie i w odległości mniejszej niż 50 m od ściany lasu.
6. Obowiązują ustalenia Rozdziału II § 18 ust. 3.

## **2. ZL/RP – Teren dolesień**

1. Wyznacza się do zalesienia następujące grunty rolne : przyleśne, marginalne (nieużytki), tereny wyrobisk, dzikich wysypisk, zdegradowane, o najniższych klasach bonitacyjnych, o dużych spadkach, narażone na procesy erozyjne, położone w strefach ochrony źródłiskowej i na kierunkach powiązań przyrodniczych.
2. Dopuszcza się powiększanie kompleksów leśnych poprzez zalesianie gruntów przeznaczonych w planie na cele rolnicze RP, na wniosek ich właścicieli z uwzględnieniem następujących warunków:
  - 1) określonych w pkt 1 z wykluczeniem zalesiania gruntów kl. I-III,
  - 2) zachowanie interesów osób trzecich.
3. Obowiązują ustalenia Rozdziału II § 18 ust. 3.

## **3. ZLU – Teren urzędzeń gospodarki leśnej.**

1. Adaptacja istniejących obiektów z możliwością remontów, wymiany i rozbudowy, przy zachowaniu odległości 30 m. od ściany lasu.

## **4. ZP – Teren zieleni parkowej**

1. Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

## **5. ZPP1 – Teren Zespołu Pałacowo – Parkowego w Pszczeliej Woli.**

Teren objęty strefami „A i B” ochrony konserwatorskiej.

1. W ramach stref wydzielone funkcje oświaty z ośrodkiem sportowym, oraz zabudowy jednorodzinnej.
2. Obowiązują ustalenia Rozdziału II, § 19. ust. 1 pkt 3 i ust. 2 pkt 3.

## **6. ZPP2 – Teren Zespołu Pałacowo – Parkowego w Osmolicach.**

Teren objęty strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej.

1. W ramach strefy wydzielono funkcje usług turystyki (hotel, gastronomia) ew. usług publicznych oraz aktywności gospodarczej.
2. Obowiązują ustalenia Rozdział II § 19 ust. 1 pkt 3.

## **7. ZDP1 – Teren Zespołu dworsko –parkowego w Piotrowicach.**

Teren objęty strefą „A i B” ścisłej i pośredniej ochrony konserwatorskiej.

1. W ramach stref wydzielone funkcje aktywności gospodarczej, usług oświaty, kultury, sportu i turystyki oraz zabudowy jednorodzinnej.
2. Obowiązują ustalenia Rozdział II § 19 ust. 1 pkt 3 i ust. 2 pkt 3.

## **8. ZDP2 – Teren Zespołu dworsko - parkowego w Tuszowie.**

Zespół objęty Strefą „A i B” ścisłej ochrony konserwatorskiej.

1. W ramach stref wydzielenie parku z dworem jako terenu mieszkaniowego z możliwością przeznaczenia części pomieszczeń na usługi lub do pracy zawodowej /twórczej/. Ponadto wydzielenie usług oświaty, terenów rolnych ze stawem i terenu aktywności gospodarczej dla obsługi rolnictwa o charakterze nie kolidującym z zespołem zabytkowym

2. Obowiązują ustalenia Rozdział II § 19 ust. 1 pkt 3 i ust. 2 pkt 3.

### **9. ZDP3 – Teren Zespołu dworsko parkowego w Strzyżewicach**

Zespół objęty strefą „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej.

1. W ramach strefy wydzielone funkcje aktywności gospodarczej, kultury i usług turystyki.
2. Obowiązują ustalenia Rozdziału II § 19 ust. 2 pkt 3.

### **10. ZDP4 – Teren Zespołu dworsko parkowego w Kiełczewicach Maryjskich.**

Zespół objęty strefą „B” ochrony konserwatorskiej pośredniej.

1. W ramach strefy mieszczą się funkcje usług zdrowia i opieki społecznej.
2. Obowiązują ustalenia Rozdział II § 19 ust. 2 pkt 3.

### **11. ZKK – Zespół kościoła parafialnego p.w. św. Trójcy i Narodzenia NMP w Kiełczewicach Maryjskich**

Zespół objęty strefą „B” ochrony konserwatorskiej pośredniej,

1. Obowiązują ustalenia Rozdział II § 19 ust 2 pkt 3.

### **12. ZCz – Teren cmentarza zamkniętego.**

1. Dla cmentarzy zamkniętych w Bystrzycy Nowej, Kiełczewicach Dolnych i Kiełczewicach Maryjskich obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w Rozdziale II, § 19 ust 1 pkt 3.
2. Dla cmentarza zamkniętego w Borkowiznie obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w Rozdziale II, § 19 ust 2 pkt 3.



**13. ZCc – Teren cmentarza czynnego.**

1. Adaptacja istniejących cmentarzy czynnych. Dopuszcza się realizację obiektów sakralnych.
2. Dla cmentarza czynnego w Kiełczewicach Maryjskich obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w Rozdziale II, § 19 ust 2 pkt 3.

**14. W – Teren zbiornika wodnego (Osmolice, Piotrowice, Iżyce, Strzyżewice)**

1. Dopuszcza się uzupełniające funkcje terenu rekreacyjno-wypoczynkowe oraz gospodarki rybackiej.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
  - 1) do czasu realizacji zbiornika retencyjnego adaptacja dotychczasowego sposobu użytkowania terenu z dopuszczeniem modernizacji stawów rybnych,
  - 2) realizacja zbiornika wodnego jest uzależniona od wyników kompleksowej oceny możliwości realizacyjnych i skutków jakie wywoła w środowisku przyrodniczym,
  - 3) budowa zbiornika powinna odbywać się w oparciu o przepisy szczególne,
  - 4) dla zagospodarowania terenów przyległych do zbiornika wodnego niezbędne jest opracowanie uszczegółowione.
3. Dopuszcza się realizację elektrowni wodnych w zaporach czołowych zbiorników wodnych.

## TERENY KOMUNIKACJI

### 1. KD - Tereny tras komunikacyjnych

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie gruntów pod drogi:
  - 1) wojewódzkie,
  - 2) powiatowe,
  - 3) gminne.
2. Dopuszcza się nadto lokalizację:
  - 1) terenów zieleni,
  - 2) urządzeń komunikacyjnych a w szczególności pasów postojowych oraz ścieżek rowerowych,
  - 3) urządzeń związanych z eksploatacją tras,
  - 4) urządzeń infrastruktury technicznej.
3. urządzenia o których mowa w ust. 2 można lokalizować pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego.
4. dla poszczególnych kategorii oraz klas dróg obowiązują niżej podane szerokości w liniach rozgraniczających:
  - 1) wojewódzkiej nr 834 klasy Z – 30 m,
  - 2) powiatowych klasy G – 25 ÷ 20 m,
  - 3) powiatowych klasy Z – 20 m,
  - 4) powiatowych klasy L – 15 m,

- 5) gminne klasy D – 10 m,
  - 6) powyższe ustalenia nie obowiązują w obrębie skrzyżowań.
5. Ustala się następujące minimalne odległości linii zabudowy liczone od zewnętrznej krawędzi jezdni poszczególnych kategorii dróg :
- 1) wojewódzkiej nr 834 (KDW - Z):
    - a) **30 m** dla budynków mieszkalnych jednokondygnacyjnych,
    - b) **40 m** dla budynków mieszkalnych wielokondygnacyjnych,
    - c) **8 m** dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi w terenie zabudowanym,
    - d) **20 m** dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi poza terenem zabudowanym,
  - 2) powiatowych (KDP – G; KDP – Z; KDP - L):
    - a) **20 m** dla budynków mieszkalnych jednokondygnacyjnych,
    - b) **30 m** dla budynków mieszkalnych wielokondygnacyjnych,
    - c) **8 m** dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi w terenach zabudowanym,
    - d) **20 m** dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi poza terenem zabudowanym,
  - 3) gminnych (KDG – D):
    - a) **15 m** dla budynków mieszkalnych,
    - b) **6 m** dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi w terenach zabudowanym,
    - c) **15 m** dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi poza terenem zabudowanym.
6. podane w ust. 5 odległości nie dotyczą ogrodzeń obiektów wodnych melioracji oraz budownictwa komunikacyjnego. Wyklucza się lokalizowanie ogrodzeń wewnątrz linii rozgraniczających dróg określonych w ust. 4
7. dopuszcza się zmniejszenie podanych w ust. 5 punkt a, odległości sytuowania obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi od krawędzi jezdni dróg pod warunkiem udokumentowania przez inwestora możliwości zachowania

odpowiednich warunków do zamieszkania określonych w przepisach szczegółowych i uzyskania zgody zarządu drogi

8. w terenach zwartej zabudowy, gdzie wykształcona została linia zabudowy, dopuszcza się lokalizowanie budynków w odległości od krawędzi jezdni dróg wyznaczonej przez tę zabudowę po uzyskaniu zgody Zarządu Drogi.
9. Na etapie projektowania Inwestor ma obowiązek uzgodnić z Zarządem Dróg Wojewódzkich wszelkie sprawy obejmujące zasady:
  - 1) podziału lub scaleń gruntów,
  - 2) 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 drogami wojewódzkimi, w liniach rozgraniczających tych dróg oraz w odniesieniu do inwestycji przecinających drogi wojewódzkie w zakresie obejmującym:

- 3) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg wojewódzkich,
  - 4) określenie warunków obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z drogami wojewódzkimi,
  - 5) wpływ inwestycji na stosunki wodne w tym rejonie ze szczególnym uwzględnieniem warunków odwodnienia pasa drogowego.
10. Tereny przeznaczone w planie zagospodarowania przestrzennego pod drogi wojewódzkie powinny być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich realizacji zgodnie z planem.

## **2. KS - Tereny urządzeń komunikacji samochodowej**

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie gruntów pod:
  - 1) KS1- obiekty stacji paliw (benzynowe i gazowe),

- 2) KS2 - teren położony na styku działek 269/2 i 271/2 na wypłaszczeniu terenowym u podnóża stoku, przeznaczony pod lokalizację wiaty na samochód ciężarowy. Powierzchnia zabudowy planowanej wiaty do 50 m<sup>2</sup>, przekrycie dachem dwuspadowym o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem min. 30°, usytuowanie obiektu w układzie kalenicowym w stosunku do drogi powiatowej biegnącej przy zachodniej granicy działki nr 269/2. Obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi gruntowej biegnącej wzdłuż południowej granicy działki nr 271/2,
  - 3) KS3 - parkingi,
2. Dopuszcza się lokalizacje:
    - 1) terenów zieleni,
    - 2) urządzeń infrastruktury.
  3. Urządzenia o których mowa w ust. 2 można lokalizować pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
  4. Dla stacji paliw wymagane jest przeprowadzenie procedury zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska.

## § 27

### **ELEKTROENERGETYKA**

1. Plan ustala obsługę elektroenergetyczną gminy Strzyżewice za pośrednictwem sieci i urządzeń będących własnością Lubelskich Zakładów Energetycznych S.A. „LUBZEL” S.A. posiadających koncesję na przesył, dystrybucję i obrót energią elektryczną.
2. Plan zakłada bezpośrednie zasilanie gminy z Głównego Punktu Zasilającego GPZ Bychawa i docelowo z planowanego poza terenem gminy GPZ Niedrzwica siecią napowietrzną i kablową średniego napięcia.

3. Plan adaptuje istniejące linie napowietrzne WN:
  - 1) 220 kV relacji GSZ Abramowice – Elektrownia Stalowa Wola,
  - 2) 110 kV relacji GSZ Abramowice – GPZ Bychawa,
  - 3) 110 kV GPZ Bychawa – GPZ Budzyń.
4. Plan przewiduje realizację linii napowietrznej 110 kV w kierunku projektowanego GPZ Niedrzwica stanowiącą odgałęzienie od linii napowietrznej 110 kV relacji GSZ Abramowice – GPZ Bychawa .
5. Na podstawie :
  - Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 4 marca 1999 r. w sprawie obowiązku stosowania niektórych Polskich Norm (Dz. U. nr 22, poz. 209) w zakresie obowiązku stosowania PN-E-05100-1998 Elektroenergetyczne linie napowietrzne. Projektowanie i budowa,
  - Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 11 sierpnia 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad ochrony przed promieniowaniem szkodliwym dla ludzi i środowiska, oraz wymagań obowiązujących przy wykonywaniu pomiarów kontrolnych promieniowania (Dz. U. nr 107, poz. 676),
  - Rozporządzenia Ministra Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa w sprawie wartości progowych poziomów hałasu (Dz. U. z dnia 31 stycznia 2002r.),
  - Ustawy z dnia 16-10-1991 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2001r. nr 99, poz. 1079 z późniejszymi zmianami),

plan wyznacza strefy uciążliwości linii napowietrznych WN :

- 1) linia napowietrzna 220 kV – 70 m,
- 2) linia napowietrzna 110 kV – 40 m,
- 3) linia napowietrzna 15 kV – 15 m,

Realizacja zabudowy w w/w strefie wymaga indywidualnego uzgodnienia przez właściwą jednostkę eksploatacyjną.

6. Na terenie gminy plan przewiduje sieć średniego napięcia przede wszystkim w wykonaniu napowietrznym.
7. Na terenach silnie zurbanizowanych plan przewiduje możliwość realizacji sieci kablowej.
8. Plan zakłada zasilanie gminy za pośrednictwem stacji transformatorowych słupowych oraz wnetrzowych na terenach silnie zurbanizowanych.
9. Plan przewiduje realizację sieci rozdzielczej oraz przyłączy niskiego napięcia w wykonaniu kablowym lub napowietrznym oraz kablowym na terenach silnie zurbanizowanych.
10. Plan dopuszcza realizację nowych stacji transformatorowych oraz sieci napowietrznych i kablowych średniego i niskiego napięcia o ile uzasadnione jest to wzrostem zapotrzebowania mocy.

## **TELEKOMUNIKACJA**

1. Plan zakłada obsługę telefoniczną gminy Strzyżewice przez koncesjonowanych operatorów telekomunikacyjnych.
2. W przypadku telefonii stacjonarnej jest to – Telekomunikacja Polska S.A., natomiast w przypadku telefonii komórkowej cyfrowej i analogowej są to – PLUS GSM , ERA GSM , IDEA , Centertel.
3. Plan przewiduje możliwość wprowadzenia konkurencji w dziedzinie telekomunikacji stacjonarnej poprzez wprowadzenie drugiego operatora.
4. Plan przewiduje rozbudowę sieci i urządzeń telekomunikacyjnych w celu docelowego zaspokojenia zapotrzebowania na łącze telefoniczne.
5. Plan przewiduje realizację sieci telefonicznych magistralnych i rozdzielczych w wykonaniu kablowym doziemnym lub w postaci kanalizacji telefonicznej za stopniową likwidacją sieci napowietrznej.

## INŻYNIERIA SANITARNA

### **1. Zaopatrzenie w wodę**

1. Plan ustala zaopatrzenie w wodę terenu objętego opracowaniem z istniejących i projektowanych sieci grupowych systemów wodociągów wiejskich.
2. Plan ustala zasadę lokalizacji sieci wodociągowych dla potrzeb obsługi projektowanej i modernizowanej zabudowy w ciągach planowanych dróg.
3. W przypadku niemożności spełnienia warunków podanych w p.2 plan dopuszcza prowadzenie sieci poza pasami dróg na warunkach obowiązujących przepisów szczególnych.
4. W planie dopuszcza się adaptację istniejących lokalnych urządzeń wodociągowych funkcjonujących na terenach zakładów pod warunkiem zachowania niezbędnych wymagań dla ochrony jakości i ilości pobieranej z nich wód.
5. W okresie przejściowym do czasu pełnego rozwoju wodociągów grupowych na terenach położonych poza zasięgiem sieci tych wodociągów plan dopuszcza zaopatrzenie w wodę ze studni lokalnych.
6. Plan ustala lokalizację terenów urządzeń zaopatrzenia w wodę zgodnie z rysunkiem planu.

### **2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych.**

1. Plan ustala odprowadzanie ścieków sanitarnych z terenów zabudowy skoncentrowanej do sieci zbiorczego gminnego systemu kanalizacji sanitarnej.
2. Plan ustala rezerwę terenu pod lokalizację oczyszczalni ścieków dla zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej zgodnie z rysunkiem planu.



3. Plan dopuszcza podłączenie gminnego systemu kanalizacji sanitarnej do układu przesyłowego miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej w Lublinie.
4. W okresie przejściowym do czasu realizacji zbiorczych systemów kanalizacyjnych oraz na terenach z rozproszoną zabudową plan dopuszcza odprowadzanie ścieków do lokalnych systemów wyposażonych w zbiorniki bezodpływowe lub indywidualne mechaniczno-biologiczne oczyszczalnie ścieków.

### **3. Odprowadzenie wód opadowych.**

Na obszarze objętym opracowaniem plan dopuszcza powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych do gruntu lub pobliskich cieków z zachowaniem wymagań obowiązujących przepisów szczególnych.

### **4. Regulacja stosunków wodnych**

Plan dopuszcza prowadzenie robót inwestycyjnych (remontowych i konserwacyjnych) na urządzeniach melioracji podstawowych stanowiących własność Skarbu Państwa.

### **5. Zaopatrzenie w ciepło.**

1. Zaopatrzenie w ciepło dla istniejącej i planowanej zabudowy plan ustala z lokalnych kotłowni lub indywidualnych urządzeń grzewczych.
2. Plan zakłada poprawę standardu obsługi cieplnej na obszarze gminy poprzez rozszerzenie zakresu zastosowania dla celów grzewczych paliw płynnych, gazowych lub energii elektrycznej.
3. Na terenach objętych skoncentrowaną zabudową plan ustala rozwój gazyfikacji przewodowej obejmującej rozbudowę istniejącego układu przesyłowego sieci średnioprężnej gazu ziemnego oraz doprowadzenie sieci gazowej wysokoprężnej do planowanej stacji redukcyjnej pierwszego stopnia zlokalizowanej zgodnie z rysunkiem planu w miejscowości Strzyżewice.
4. Plan ustala zasadę lokalizacji sieci gazowych dla potrzeb obsługi projektowanej i modernizowanej zabudowy w ciągach planowanych dróg.

5. W przypadku niemożliwości spełnienia warunków podanych w p. 4, plan dopuszcza prowadzenie sieci poza pasami dróg na warunkach obowiązujących przepisów szczególnych.
6. Plan ustala rezerwę terenu dla przebiegu istniejącej sieci gazowej wysokoprężnej z wymaganą strefą bezpieczeństwa ustaloną zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów szczególnych.

## **6. Zagospodarowanie odpadów**

Plan ustala dwustopniowy system zagospodarowania odpadów obejmujący lokalne kontenerowe punkty tymczasowego gromadzenia odpadów usytuowane w poszczególnych miejscowościach oraz docelowy wywóz na adaptowane gminne składowisko odpadów zlokalizowane w miejscowości Iżyce – Kąty, które przeznaczone jest w planie do rozbudowy.

## **7. Ustalenia szczegółowe**

1. **IT1** – Tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę z przeznaczeniem pod lokalizację:
  - 1) ujęć wody dla grupowych wodociągów wiejskich,
  - 2) urządzeń stacji systemów wodociagowych,
  - 3) stref ochrony bezpośredniej ujęć wody.
2. **IT2** – Tereny urządzeń oczyszczania ścieków z przeznaczeniem pod lokalizację:
  - 1) mechaniczno-biologicznych oczyszczalni ścieków dla zbiorczych systemów kanalizacyjnych.
3. **IT3** – Tereny urządzeń utylizacji odpadów o ustaleniach:
  - 1) adaptacja i rozbudowa gminnego składowiska odpadów stałych zlokalizowanego,

- 2) miejscowości Iżyce – Kąty,
  - 3) obiekt nie może powodować zagrożeń dla stanu czystości wód podziemnych,
  - 4) obowiązuje dopuszczalny zasięg strefy uciążliwości zgodny z rysunkiem planu.
4. **IT4** – Tereny urządzeń energetyki gazowej z przeznaczeniem pod lokalizację:
- 1) stacji redukcyjnej gazu.
5. **IT5** – Lokalne punkty gromadzenia odpadów.

## **ROZDZIAŁ IV**

### **PRZEPISY KOŃCOWE**

#### § 29

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci ważność:

1. Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Strzyżewice zatwierdzony Uchwałą nr III/7/88 Gminnej Rady Narodowej z dnia 9 listopada 1988 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 19 z 29 października 1990 r., poz. 259 (z późniejszymi zmianami).
2. Miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego wielofunkcyjnego ośrodka usługowego i budownictwa jednorodzinnego w Strzyżewicach, zatwierdzony Uchwałą Nr XIII/80/91 Rady Gminy z dnia 17 października 1991 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 4 z 30 kwietnia 1992 r., poz. 46 (z późniejszymi zmianami).
3. Plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa jednorodzinnego w Żabiej Woli, zatwierdzony Uchwałą Nr V/24/90 Rady Gminy z dnia 9 października 1990r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 20 z 15 listopada 1990r., poz. 293.

## § 30

Plan z uchwaloną zmianą jest przechowywany w Urzędzie Gminy w Strzyżewicach, który jest zobowiązany do udostępniania go zainteresowanym w ramach obowiązujących przepisów.

## § 31

1. Ustala się stawki procentowe opłaty na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu, służące naliczeniu jednorazowej opłaty przy zbyciu nieruchomości, w wysokości:
  - 1) 0 % wzrostu wartości – dla terenów:
    - a) przewidzianych na lokalizację usług publicznych tj. ochrony zdrowia, oświaty, kultury, administracji, sportu itp.,
    - b) przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej i układ drogowy,
    - c) przeznaczonych do zagospodarowania o charakterze ekologicznym, w szczególności zalesienia i zadrzewienia,
    - d) przewidzianych na lokalizację usług obsługi turystyki,
    - e) przewidzianych pod rozwój zabudowy zagrodowej,
    - f) przewidzianych pod rozwój obsługi rolnictwa i produkcji rolnej.
  - 2) 30 % wzrostu wartości – dla terenów:
    - a) przewidzianych na rozwój wytwórczości, składowania i usług komercyjnych,
    - b) przewidzianych na lokalizację mieszkalnictwa jednorodzinnego (za wyjątkiem zbycia na rzecz zstępnych, gdzie ustala się opłatę na poziomie 0 stawki procentowej),
    - c) przewidzianych na lokalizację zabudowy letniskowej.

## § 32

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Strzyżewice.

§ 33

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§ 34

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