



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

---

Lublin, dnia 29 marca 2017 r.

Poz. 1247

### UCHWAŁA NR XXV/141/2017 RADY GMINY LUDWIN

z dnia 23 lutego 2017 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Ludwin, w obrębach Ludwin - Kolonia i Dratów**

Na podstawie art. 18 ust.2.pkt 5, art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r. poz. 446, z późn. zm.), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XIX/105/2016 Rady Gminy Ludwin z dnia 26 sierpnia 2016r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Ludwin, w obrębach Ludwin-Kolonia i Dratów, Rada Gminy Ludwin uchwala, co następuje:

**§ 1.** Po stwierdzeniu, że projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Ludwin, w obrębach Ludwin-Kolonia i Dratów nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ludwin, uchwalonego uchwałą Nr XXXIV/235/2014 Rady Gminy Ludwin z dnia 30 września 2014 r. z późniejszymi zmianami, uchwala się:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Ludwin, w obrębie Ludwin - Kolonia;
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Ludwin, w obrębie Dratów.

**§ 2.** 1. Część tekstowa planów stanowi treść niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna – rysunki planów w skali 1:1000, będące integralną częścią uchwały - stanowiące załączniki Nr 1 i Nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowi załącznik Nr 3;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - stanowi załącznik Nr 4.

**§ 3.** 1. Przedmiotem ustaleń planów są:

- 1) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych (zakład przetwórstwa rolno-spożywczego), oznaczony symbolem **1RU**, o powierzchni około 1,27 ha, położony w obrębie Ludwin-Kolonia,
- 2) teren zabudowy usługowej (usług publicznych i komercyjnych), oznaczony symbolem **2U**, o powierzchni około 1,06 ha, położony w obrębie Dratów;
- 3) teren rolny, oznaczony symbolem **3R**, o powierzchni około 0,02 ha, położony w obrębie Dratów.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planów są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu – ściśle określona;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbole (oznaczenia literowe) określające podstawowe przeznaczenie terenu.

3. Oznaczenia graficzne umieszczone na rysunkach planów, niewymienione w ust. 2 i poza ich granicami, mają charakter informacyjny.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 2 ust. 1 i 2 niniejszej uchwały;
- 2) **załączniku graficznym** - należy przez to rozumieć rysunek, o którym w § 2 ust. 2 pkt 1 niniejszej uchwały;
- 3) **terenie planistycznym (terenie)** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na załączniku graficznym liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, określone w ustaleniach planu i oznaczone symbolem literowym, które winno przeważać na terenie planistycznym;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, określone w ustaleniach szczegółowych planu, dotyczących terenu planistycznego, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe z zastrzeżeniem, że zagospodarowanie związane z funkcją dopuszczalną, będzie stanowić mniej niż 40% powierzchni terenu planistycznego lub mniej niż 40% powierzchni całkowitej sytuowanych na nim budynków oraz, że funkcja dopuszczalna nie wykluczy zagospodarowania terenu, zgodnie z funkcją podstawową;
- 6) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć przeznaczenie obiektów budowlanych lub ich części na cele publiczne, obejmujące obiekty ochrony zdrowia, świadczące usługi lecznicze, rehabilitacyjne, opiekuńcze nad osobami starszymi i niepełnosprawnymi (zakład opiekuńczo-leczniczy, dom opieki społecznej itp.), paliatywne (hospicjum);
- 7) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć przeznaczenie obiektów budowlanych lub ich części na cele służące działalności związanej z zaspokojeniem stałych potrzeb bytowych i socjalnych ludności, obejmujące usługi związane z ochroną zdrowia, opieką społeczną, usługi handlu oraz turystyczne (hotel, motel) oraz inne związane z przeznaczeniem terenu;
- 8) **usługach komercyjnych nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie terenu z przeznaczeniem na działalność usługową tj. przedsięwzięcia usługowe i związane z nimi inwestycje nie zaliczane zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, lub zaliczane do ww. przedsięwzięć, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na środowisko tj. usługi, których oddziaływanie (emisja hałasu, spalin, drgań itd.) nie przekracza granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny (których eksploatacja nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach szczególnych);
- 9) **terenie inwestycyjnym** – należy przez to rozumieć fragment terenu lub cały teren planistyczny, obejmujący działkę, kilka działek gruntu lub ich części, na którym realizuje się jedną inwestycję, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć najmniejszą, dopuszczalną odległość elewacji budynku oraz innych obiektów budowlanych, stosownie do ustaleń planu, od krawędzi jezdni lub linii rozgraniczającej drogi obsługującej teren, na którym jest planowane jego usytuowanie lub innych linii ustalonych zmianą planu; nie dotyczy okapów, gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów, zadaszeń, schodów, wykusy i logii wysuniętych nie więcej niż 1,0 m;
- 11) **linii rozgraniczającej teren** – należy przez to rozumieć linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolem literowym lub cyfrowym i literowym, wyznaczające granice ewentualnego podziału geodezyjnego;

- 12) **wskaźniku powierzchni terenu biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, w znaczeniu przepisów odrębnych, w odniesieniu do powierzchni terenu inwestycyjnego lub działki budowlanej, stosownie do ustaleń planu;
- 13) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – jest to udział procentowy powierzchni zabudowy wszystkich budynków, które mogą być lokalizowane na terenie planistycznym, do powierzchni terenu inwestycyjnego lub działki budowlanej, stosownie do ustaleń planu;
- 14) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej budynków do powierzchni terenu inwestycji lub działki budowlanej, stosownie do ustaleń planu;
- 15) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć różnicę rzędnych:
  - a) w przypadku budynków - poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku,
  - b) w przypadku pozostałych obiektów budowlanych – poziomu terenu przy najniższym położonym nadziemnym elemencie konstrukcyjnym do najwyższego punktu (stałego lub najwyższego położonego punktu ruchomego elementu technicznego);
- 16) **geometrii dachu** - należy przez to rozumieć określony w ustaleniach planu kąt nachylenia głównych połaci dachowych (nie dotyczy nachylenia połaci dachów ganków, werand, lukarn, itd.);
- 17) **dachu wielospadowym** - należy przez to rozumieć dach wielopołaciowy –  
o dwu - i większej liczbie głównych połaci dachowych, o kącie nachylenia połaci dachowych od 13° – 45°;
- 18) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 19) **drodze publicznej** – należy przez to rozumieć drogę zaliczoną na podstawie ustawy o drogach publicznych do kategorii dróg (wojewódzkiej lub gminnej), wydzieloną liniami rozgraniczającymi;
- 20) **drodze wewnętrznej** - należy przez to rozumieć drogę, oznaczoną symbolem KDW, nie zaliczoną do dróg publicznych;
- 21) **obsłudze komunikacji** – należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania terenu planistycznego, służące obsłudze komunikacji pieszej i kołowej (drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, piesze, drogi pożarowe, place, parkingi, garaże), z wykluczeniem obiektów usług komunikacji ( jak stacje paliw, myjnie samochodowe, stacje naprawy środków transportu itp.);
- 22) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, z wyłączeniem przestrzeni przeznaczonej na wjazd na teren, odpornej na zanieczyszczenia, tworzący barierę wizualną i akustyczną; w przypadku zieleni izolacyjnej i osłonowej stanowiącej również osłonę np. przeciwwiatrową od terenów otwartych oraz ochronę terenów przed uciążliwym oddziaływaniem zlokalizowanych na nich obiektów;
- 27) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 28) **przepisach ustawy bez podania nazwy** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778, z późniejszymi zmianami);
  2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 5. Dla terenu oznaczonego symbolem 1RU, położonego w obrębie Ludwin - Kolonia, wyznaczonego na załączniku Nr 1, ustala się:**

**1. Przeznaczenie terenu**

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych - zakład przetwórstwa rolno-spożywczego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) składy i magazyny,
  - b) zaplecze socjalno-administracyjne, gospodarcze, garaże,

- c) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- d) obsługa komunikacji.

## **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

- 1) w zakresie układu funkcjonalno-przestrzennego - objęcie planem terenu istniejącego zakładu przetwórstwa rolno-spożywczego, przeznaczonego do zachowania i rozbudowy, z powiększeniem działki inwestycyjnej o tereny bezpośrednio przyległe. Określenie w niniejszej uchwale ujednoczonych zasad zabudowy i zagospodarowania dla wydzielonego terenu planistycznego;
- 2) zakazuje się wprowadzania funkcji i zagospodarowania terenu innego niż określone w planie;
- 3) lokalizacja stałych lub tymczasowych obiektów o wysokości równej i większej od 50 m nad poziomem terenu wymaga zgłoszenia, do właściwego organu wojskowego – Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) w zakresie ochrony środowiska:
  - a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) obowiązuje zagospodarowanie w sposób nie powodujący przekroczeń norm hałasu na terenach sąsiednich - ustala się standard akustyczny jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
  - c) nakazuje się zachowanie standardów, jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,
  - e) nakazuje się stosowanie dostępnych rozwiązań technicznych i technologicznych eliminujących zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi,
  - f) zakazuje się budowy ogrodzenia w odległości mniejszej niż 1,5 m od granicy rowu melioracyjnego,
  - g) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) w zakresie ochrony przyrody: tereny objęte planem nie są objęte ochroną przyrody w znaczeniu przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie ochrony krajobrazu:
  - a) obowiązuje nasadzenie zieleni izolacyjnej, osłonowej o szerokości min. 2,0 m wzdłuż północnej i wschodniej granicy terenu z zastrzeżeniem, że odległość nasadzeń od granicy rowu melioracyjnego nie może być mniejsza niż 3,0m,
  - b) ujednoczenie charakteru architektonicznego zabudowy poprzez kolorystykę obiektów budowlanych - stonowaną, harmonizującą z krajobrazem.

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

- 1) teren planu nie jest objęty indywidualnie ochroną konserwatorską;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty kwalifikujące się do ochrony, jako dobra kultury współczesnej oraz nie występują tereny objęte ochroną archeologiczną;
- 3) w przypadku ujawnienia podczas prac ziemnych i budowlanych przedmiotów, które posiadają cechy zabytku archeologicznego, osoby prowadzące roboty obowiązane są wstrzymać wszelkie prace mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte zabytki, a także zabezpieczyć je oraz miejsce ich odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy;
- 4) teren objęty opracowaniem nie jest położony w strefie ochrony krajobrazu kulturowego.

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

- 1) zakazuje się budowy od strony przestrzeni publicznej - drogi gminnej:
  - a) ogrodzenia pełnego oraz z prefabrykatów żelbetowych,

- b) o wysokości powyżej 1,8 m;
- 2) na terenach biologicznie czynnych od strony drogi gminnej urządzenie zieleni ozdobnej i osłonowej.

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

- 1) Zachowanie istniejącego zakładu przetwórstwa rolno-spożywczego (produkcja makaronów), z możliwością jego rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz budowy nowych obiektów produkcyjnych, hal, magazynów, składów wraz z zapleczem socjalno-administracyjnym, siecią infrastruktury technicznej oraz komunikacją wewnętrzną (drogi dojazdowe, w tym drogi pożarowe według wymagań przepisów odrębnych, place, dojścia, parkingi);
- 2) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;
- 3) minimalna intensywność zabudowy – 0,2;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 70% terenu inwestycyjnego;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20% terenu inwestycyjnego;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków produkcyjnych, obiektów i urządzeń produkcyjnych, magazynów, składów - dwie kondygnacje nadziemne - do 16,0 m,
  - b) dopuszcza się zwiększenie ww. wysokości, o ile wynika to z przyjętych rozwiązań technicznych i technologicznych, w szczególności dla takich obiektów jak silosy,
  - c) budynków zaplecza socjalno-administracyjnego - dwie kondygnacje nadziemne - do 12,0 m,
  - d) garaży – jedna kondygnacja – do 8,0 m;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz sposób realizacji miejsc postojowych na terenie inwestycyjnym:
  - a) 1 miejsce parkingowe, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt b,
  - b) sposób realizacji miejsc do parkowania dla obsługi komunikacyjnej zakładu:
    - na istniejącym parkingu terenowym, poza terenem zakładu objętym planem,
    - w garażach wielostanowiskowych - na terenie inwestycyjnym objętym planem;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) od krawędzi jezdni drogi gminnej, oznaczonej symbolem KDG (D) 105150L - 6,0 m,
  - b) nie wyznaczone na załączniku graficznym – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej przy granicy i w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki;
- 9) geometria i pokrycie dachów:
  - a) pokrycie dachów dla wszystkich rodzajów zabudowy - według wskazań technicznych i technologicznych,
  - b) dopuszcza się dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 30°;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej terenu – poprzez bezpośredni zjazd lub zjazdy publiczne z drogi gminnej nr 105150L, oznaczonej symbolem KDG(D).

**7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - teren planistyczny położony jest poza granicami terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - nie ustala się zasad ich zagospodarowania.**

8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym** – nie ustala się.

9. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

- 1) zakazuje się budowy ogrodzenia w odległości mniejszej niż 1,5 m od granicy rowu melioracyjnego;
- 2) zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy rowu melioracyjnego.

10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

- 1) realizacja inwestycji nie wymaga dokonania zmian w istniejącym systemie komunikacyjnym gminy w zakresie dróg publicznych;
- 2) zaopatrzenie w wodę:
  - a) ustala się zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych, z istniejącego wodociągu komunalnego,
  - b) dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci wodociągowej, kolidującej z planowanym zagospodarowaniem terenu;
- 3) odprowadzenie ścieków:
  - a) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych zbiorczym systemem kanalizacji sanitarnej do komunalnej oczyszczalni ścieków, w etapie dopuszcza się realizację bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, z warunkiem ich lokalizacji w sposób umożliwiający docelowo przyłączenie do sieci kanalizacyjnej,
  - b) ustala się odprowadzenie ścieków poprodukcyjnych - do szczelnych zbiorników z wywozem do oczyszczalni ścieków lub zastosowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków, spełniających wymagania hydrogeologiczne i higieniczno-sanitarne, określone w przepisach odrębnych,
  - c) jakość odprowadzonych ścieków powinna spełniać warunki przepisów odrębnych w sprawie wprowadzenia ścieków do wód i do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego,
  - d) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów i terenów utwardzonych do własnego systemu zagospodarowania wód opadowych lub bezpośrednio do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się zaopatrzenie w gaz przewodowy ziemny w ramach budowy systemu średnioprężnego;
- 5) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, ze wskazaniem opalania paliwami niskoemisyjnymi, dopuszcza się uzupełniające zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł energii;
- 6) gospodarka odpadami:
  - a) postępowanie z odpadami komunalnymi (w tym gromadzenie odpadów komunalnych) – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
  - b) gospodarka odpadami innymi niż komunalne winna być zorganizowana w sposób zgodny z przepisami ustawy o odpadach;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,
  - b) dopuszcza się możliwość wyznaczenia nowego terenu pod realizację stacji transformatorowej (wraz z liniami średniego i niskiego napięcia), których nie uwzględniono na rysunku planu, jeżeli uzasadnione jest to wzrostem zapotrzebowania mocy; typ i moc stacji – zgodnie z warunkami, określonymi przez dysponenta sieci,
  - c) dopuszcza się budowę linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym lub kablowym – doziemnym,

- d) dla linii niskiego napięcia wymaga się zachowania odległości, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - e) dla linii kablowych średniego i niskiego napięcia oraz złącz kablowych, pas ochronny winien być o szerokości min. 1,0 m, w pasach tych nie wolno sadzić drzew i krzewów oraz składować wszelkich materiałów;
- 8) obsługa telekomunikacyjna:
- a) ustala się obsługę z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych,
  - b) dla istniejących sieci dopuszcza się prowadzenie prac modernizacyjnych,
  - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych w formie nadziemnych obiektów budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami, po wymaganej rozbudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 9) dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie, przebudowę, rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych.

**11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów** Teren przeznaczony na rozbudowę zakładu, dla którego plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, może być użytkowany w sposób dotychczasowy, do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

**12. Stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** Ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu, dla terenu oznaczonego symbolem **1RU** w wysokości 20%.

**§ 6. Dla terenów oznaczonych symbolami 2U i 3R położonych w obrębie Dratów, wyznaczonych na załączniku Nr 2, ustala się:**

#### **1. Przeznaczenie terenu**

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu **2U** - tereny zabudowy usług publicznych i komercyjnych, obejmujące obiekty ochrony zdrowia, świadczące usługi lecznicze, rehabilitacyjne, opiekuńcze nad osobami starszymi i niepełnosprawnymi, (np. zakład opiekuńczo - leczniczy, dom opieki społecznej, paliatywnej - hospicjum) itp.;
- 2) przeznaczenie podstawowe terenu **3R** - teren rolny (ogród, działki uprawne);
- 3) przeznaczenie dopuszczalne terenu **2U**:
  - a) obiekt hotelowy, obiekty handlowe i inne związane z funkcją podstawową,
  - b) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) obsługa komunikacji;
- 4) przeznaczenie dopuszczalne terenu **3R** - sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

- 1) w zakresie układu funkcjonalno-przestrzennego terenu oznaczonego symbolem 2U:
  - a) strefowe zagospodarowanie terenu i segregacja funkcji w celu eliminacji kolizji funkcjonalnych,
  - b) urządzenie w otoczeniu obiektów ochrony zdrowia i opieki nad osobami starszymi i niepełnosprawnymi zieleni ozdobnej i osłonowej z małą architekturą ogrodową,
  - c) dopuszcza się etapową realizację inwestycji – w segmentach, obiektach wielofunkcyjnych lub wolnostojących;
- 2) zagospodarowanie terenów objętych ochroną gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, na cele rolne związane z funkcją podstawową (ogród, działki ogrodnicze dla pensjonariuszy itp.);
- 3) zakazuje się wprowadzania funkcji i zagospodarowania terenu innego niż określone w planie;

- 4) lokalizacja stałych lub tymczasowych obiektów o wysokości równej i większej od 50 m nad poziomem terenu wymaga zgłoszenia do właściwego organu wojskowego – Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) w zakresie ochrony środowiska:
- a) ustala się standard akustyczny jak dla terenów:
    - domów opieki społecznej,
    - terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - b) nakazuje się zachowanie standardów, jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi;
- 2) w zakresie ochrony przyrody: tereny objęte planem znajdują się poza obszarami objętymi ochroną przyrody, na mocy przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie ochrony krajobrazu:
- a) obowiązuje nasadzenie zieleni izolacyjnej, osłonowej o szerokości min. 2,0 m wzdłuż granic terenu 2U z drogą gminną i wewnętrzną oraz od strony północnej z zachowaniem warunków dla strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN ,
  - b) stosowanie dla elewacji budynków takich materiałów jak: kamień naturalny lub sztuczny, cegła licowa, tynk, drewno; obowiązuje zakaz stosowania innych materiałów sztucznych typu siding,
  - c) zastosowanie stonowanej kolorystyki elewacji (biel, odcienie beżu, żółci, brązu)
- i dachów budynków (brąz, grafit, czerń, zieleń, stonowane odcienie czerwieni), wyklucza się kolory agresywne lub dominujące w krajobrazie.

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

- 1) teren planu nie jest objęty indywidualnie ochroną konserwatorską;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty kwalifikujące się do ochrony, jako dobra kultury współczesnej oraz nie występują tereny objęte ochroną archeologiczną;
- 3) w przypadku ujawnienia podczas prac ziemnych i budowlanych przedmiotów, które posiadają cechy zabytku archeologicznego, osoby prowadzące roboty obowiązane są wstrzymać wszelkie prace mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte zabytki, a także zabezpieczyć je oraz miejsce ich odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy;
- 4) teren objęty opracowaniem nie jest położony w strefie ochrony krajobrazu kulturowego.

**5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** Zakazuje się budowy od strony przestrzeni publicznej (drogi gminnej) na terenie oznaczonym symbolem 2U:

- 1) ogrodzenia pełnego oraz z przęsłami z prefabrykatów żelbetowych,
- 2) o wysokości powyżej 1,8 m;

### **6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 2U**

- 1) budowa obiektów usług publicznych i komercyjnych, w tym obiektów ochrony zdrowia, usług leczniczych, rehabilitacyjnych, opiekuńczych nad osobami starszymi, (np. zakład opiekuńczo-leczniczy, dom opieki społecznej), paliatywnych (hospicjum), itp.; dopuszcza się budowę hotelu (motelu), obiektów usług handlu, i innych, związanych z funkcją podstawową, zabudowy gospodarczej, garaży;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;
- 3) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 40% powierzchni terenu inwestycyjnego;



- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni terenu inwestycyjnego;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków usług publicznych, komercyjnych, hotelu - dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się trzecią kondygnację w poddaszu użytkowym - do 15,0 m,
  - b) budynków gospodarczych, garaży – jedna kondygnacja nadziemna – do 8,0 m;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz sposób realizacji miejsc postojowych na terenie inwestycji:
  - a) dla budynków usługowych - 1 miejsce/30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) dla hotelu – 1 miejsce /pokój gościnny,
  - c) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) sposób realizacji miejsc do parkowania – na wyznaczonych parkingach terenowych lub w garażach wielostanowiskowych;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym:
  - a) od linii rozgraniczających drogi gminnej, oznaczonej symbolem KDL:
    - zabudowy nieprzeznaczonej na pobyt ludzi - 6,0 m,
    - zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi – 12,0 m,
  - b) od granicy ewidencyjnej drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW – 8,0 m,
  - c) od osi linii elektroenergetycznej średniego napięcia – 7,5 m,
  - d) nie wyznaczone na załączniku graficznym – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) linia grodzienia od strony drogi gminnej, oznaczonej symbolem KDL – 5,0 m od osi drogi;
- 10) geometria i pokrycie dachów - dachy płaskie lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45%;
- 11) zasady obsługi komunikacyjnej terenu – poprzez zjazd lub zjazdy publiczne z drogi gminnej oznaczonej symbolem KDL.

### **7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 3R**

- 1) na terenie 3R obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej – nie ustala się warunków kształtowania zabudowy;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 90% powierzchni terenu planistycznego.

**8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - nie wymagają ustalenia.**

**9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie ustala się.**

**10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

- 1) w zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem 2U obowiązują ograniczenia w sposobie zagospodarowania w strefie ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN, określone w przepisach niniejszego planu;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem 3R obowiązuje zakaz zabudowy.

**11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

- 1) realizacja inwestycji nie wymaga dokonania zmian w istniejącym systemie komunikacyjnym gminy, w zakresie sieci dróg publicznych;
- 2) zaopatrzenie w wodę:
  - a) ustala się zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych, z istniejącego wodociągu komunalnego, dopuszcza się awaryjne zaopatrzenie obiektów usługowych z indywidualnego ujęcia wody,
  - b) dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci wodociągowej, kolidującej z planowanym zagospodarowaniem terenu;
- 3) odprowadzenie ścieków:
  - a) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych zbiorczym systemem kanalizacji sanitarnej do komunalnej oczyszczalni ścieków, w etapie dopuszcza się realizację bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, z warunkiem ich lokalizacji w sposób umożliwiający docelowo przyłączenie do sieci kanalizacyjnej,
  - b) jakość odprowadzonych ścieków powinna spełniać warunki przepisów szczególnych w sprawie wprowadzenia ścieków do wód i do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego,
  - c) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów i terenów utwardzonych do własnego systemu zagospodarowania wód opadowych lub bezpośrednio do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się zaopatrzenie w gaz przewodowy ziemny w budowy systemu średnioprężnego;
- 5) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, ze wskazaniem opalania paliwami niskoemisyjnymi oraz dopuszcza uzupełniające zaopatrzenie ze źródeł opartych o odnawialne źródła energii;
- 6) gospodarka odpadami:
  - a) postępowanie z odpadami komunalnymi (w tym gromadzenie odpadów komunalnych) – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
  - b) gospodarka odpadami innymi niż komunalne winna być zorganizowana w sposób zgodny z przepisami ustawy o odpadach;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,
  - b) dopuszcza się możliwość wyznaczenia nowego terenu pod realizację stacji transformatorowej (wraz z liniami średniego i niskiego napięcia), których nie uwzględniono na rysunku planu, jeżeli uzasadnione jest to wzrostem zapotrzebowania mocy; typ i moc stacji – zgodnie z warunkami, określonymi przez dysponenta sieci,
  - c) dopuszcza się budowę linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym lub kablowym – doziemnym,
  - d) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV należy zabezpieczyć pas techniczny – strefę ochronną wolną od zabudowy kubaturowej o szerokości 15,0 m (po 7,5 m od osi linii), zbliżenie budynku lub innego obiektu kubaturowego na odległość mniejszą niż ww. wymaga uzyskania indywidualnej zgody i spełnienia warunków określonych przez dysponenta sieci,
  - e) dla linii niskiego napięcia wymaga się zachowania odległości, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - f) dla linii kablowych średniego i niskiego napięcia oraz złącz kablowych, pas ochronny winien być o szerokości min. 1,0 m, w pasach tych nie wolno sadzić drzew i krzewów oraz składować wszelkich materiałów;
- 8) obsługa telekomunikacyjna:

- a) ustala się obsługę z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych,
  - b) dla istniejących sieci dopuszcza się prowadzenie prac modernizacyjnych,
  - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych w formie nadziemnych obiektów budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami, po wymaganej rozbudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 9) dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie, przebudowę rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i wewnętrznym układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych.

**12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów** Teren, dla którego plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, może być użytkowany w sposób dotychczasowy, do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

**13. Stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** Ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu, dla terenu:

- 1) oznaczonego symbolem **2U** w wysokości 20%;
- 2) oznaczonego symbolem **3 R** w wysokości 5 %.

**§ 7.** W granicach planów przedstawionych na załączniku Nr 1 i Nr 2, przestają obowiązywać ustalenia dotychczas obowiązującego planu.

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

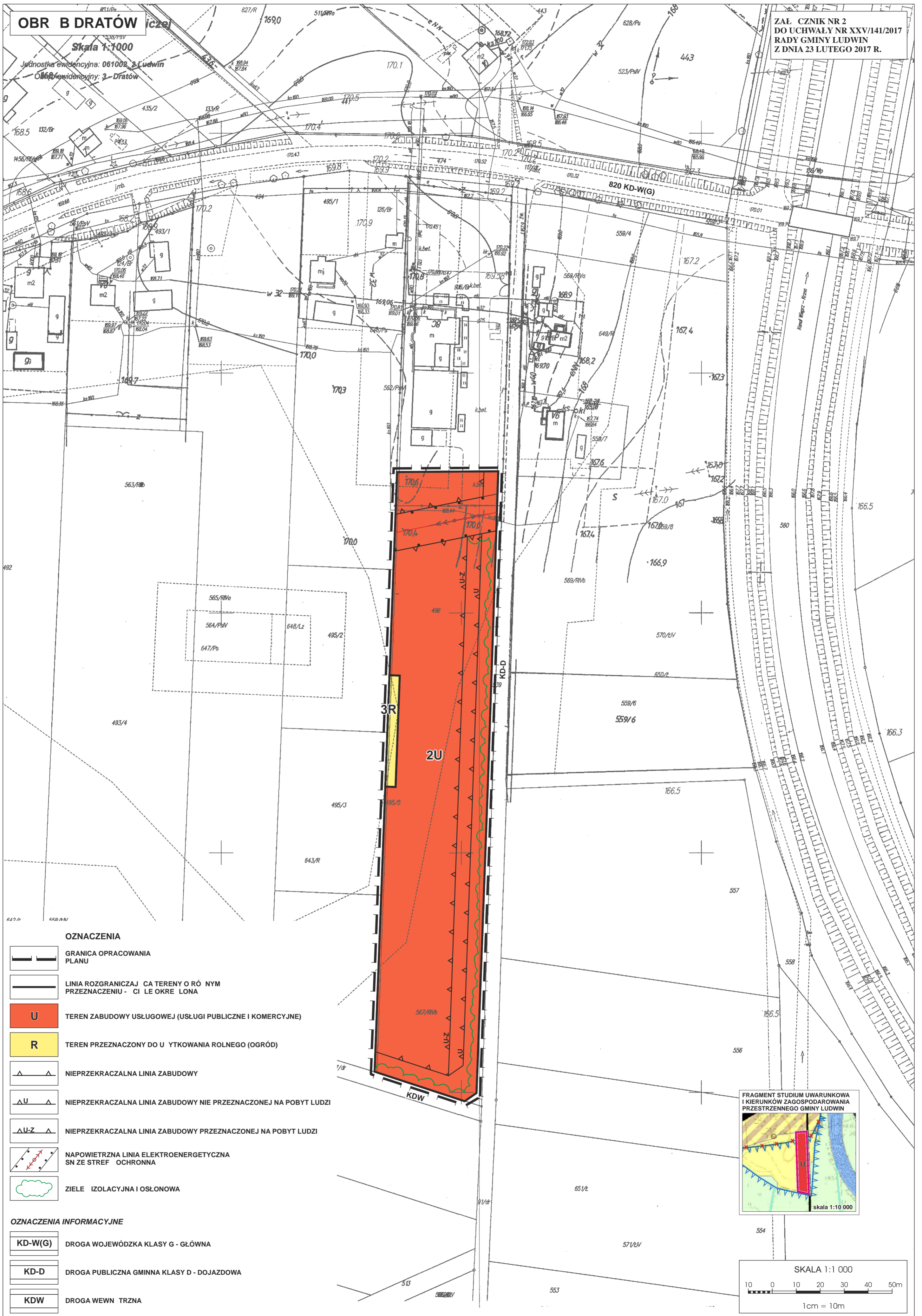
**§ 9.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady

**Wojciech Szymański**











ZAL. CZNIK NR 2  
DO UCHWAŁY NR XXV/141/2017  
RADY GMINY LUDWIN  
Z DNIA 23 LUTEGO 2017 R.

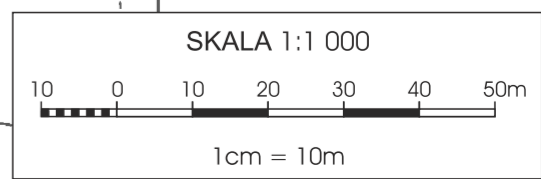
**OBR B DRATÓW (icze)**  
Skala 1:1000  
Jednostka ewidencyjna: 061002 - Ludwin  
Olsztyńskie ewidencyjne: 3 - Dratów

**OZNACZENIA**

-  GRANICA OPRACOWANIA PLANU
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU - CIĘLIE OKREŚLONA
-  **U** TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ (USŁUGI PUBLICZNE I KOMERCYJNE)
-  **R** TEREN PRZEZNACZONY DO WYKONANIA ROLNEGO (OGRÓD)
-  ▲▲ NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  ▲U▲ NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY NIE PRZEZNACZONEJ NA POBYT LUDZI
-  ▲U-Z▲ NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY PRZEZNACZONEJ NA POBYT LUDZI
-  ▲▲▲ NĄPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN ZE STREFY OCHRONNA
-  ☁ ZIELE IZOLACYJNA I OSŁONOWA

**OZNACZENIA INFORMACYJNE**

-  **KD-W(G)** DROGA WOJEWÓDZKA KLASY G - GŁÓWNA
-  **KD-D** DROGA PUBLICZNA GMINNA KLASY D - DOJAZDOWA
-  **KDW** DROGA WEWNĘTRZNA



**Załącznik NR 3**  
do Uchwały Nr XXV/141/2017  
Rady Gminy Ludwin  
z dnia 23 lutego 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Ludwin, w obrębach Ludwin-Kolonia i Dratów, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Ludwin, w obrębach Ludwin-Kolonia i Dratów, nie powoduje konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

**Przewodniczący Rady**

Wojciech Szymański

**Załącznik Nr 4**  
do Uchwały Nr XXV/141/2017  
Rady Gminy Ludwin  
z dnia 23 lutego 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Ludwin, w obrębach Ludwin-Kolonia i Dratów.**

Do projektu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Ludwin, w obrębach Ludwin-Kolonia i Dratów, wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 16 grudnia 2016r. do 5 stycznia 2017r. i następnie, w terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag tj. do dnia 26 stycznia 2017r. - nie wniesiono żadnej uwagi.

**Przewodniczący Rady**

Wojciech Szymański