

**UCHWAŁA Nr XIV/97/08**  
**Rady Gminy**  
**Leśniowice**  
**z dnia 21.08.2008 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów  
otaczających zbiornik wodny „MACZUŁY”**

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

**DZIAŁ I**  
**USTALENIA OGÓLNE**

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1**

1. Po stwierdzeniu zgodności ze zmianami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leśniowice uchwalonymi uchwałą Nr V/30/07 Rady Gminy Leśniowice z dnia 26 kwietnia 2007 r. uchwala się:  
**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów otaczających zbiornik wodny „MACZUŁY”,** zwany dalej **planem**.
2. Plan obejmuje tereny położone w otoczeniu zbiornika wodnego „MACZUŁY” we wsiach Nowy Folwark i Horodysko.
3. Plan stanowią:
  - 1) ustalenia planu – będące treścią niniejszej uchwały;
  - 2) rysunek planu w skali 1:2000 – stanowiący załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 3) program realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanej w planie, wraz z zasadami ich finansowania – które należą do zadań własnych gminy, zał. Nr 2;
  - 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – załącznik Nr 3.
4. Ustalenia planu wyrażone są w formie:
  - 1) ustaleń ogólnych - dotyczących całego obszaru objętego planem, zawartych w Dziale I, niniejszej uchwały;
  - 2) ustaleń szczegółowych- dotyczących przeznaczenia terenów, zawartych w Dziale II, niniejszej uchwały.
5. Rysunek planu określa przestrzenny zasięg obszarów funkcjonalnych wyodrębnionych liniami podziału uwidocznionymi graficznie oraz przestrzenny zasięg ograniczeń i uwarunkowań, wynikających z ustaleń planu.
6. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują ustalenia ogólne, ustalenia szczegółowe i rysunek planu.

**§ 2**

1. Ilekcóż w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
  - 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące treść niniejszej uchwały;
  - 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć oznaczony Nr 1 załącznik graficzny do niniejszej uchwały przedstawiony na mapie w skali 1:2000;

- 3) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy prawne, aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały;
- 4) terenie – o ile z treści uchwały nie wynika inaczej, należy przez to rozumieć wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie ograniczające teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 9) 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;
- 10) zabudowie pensjonatowej – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny z pokojami na wynajem wraz z budynkiem garażowo-gospodarczym;
- 11) zabudowie zagrodowej – należy przez to rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych;
- 12) zabudowie letniskowej – należy przez to rozumieć zabudowę rekreacji indywidualnej przeznaczoną do wypoczynku okresowego lub całorocznego, z wyłączeniem w niej działalności gospodarczej powodującej uciążliwość;
- 13) usługach – należy przez to rozumieć wszelkie budynki lub budowle, które w całości lub części służą do prowadzenia działalności, której celem jest zaspakajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych i nie powodują uciążliwej emisji substancji i energii;
- 14) uciążliwość – należy przez to rozumieć zjawisko lub stan utrudniający życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, takie jak: hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami;
- 15) intensywność zabudowy – stosunek sumy powierzchni ogólnej zabudowy do powierzchni terenu, na którym znajduje się zabudowa;
- 16) dostępie do drogi publicznej – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;
- 17) teren zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleni wysoką i niską o charakterze ozdobnym, pokrywającą ukształtowane powierzchnie, także zakrzewienia skarp, skwery itp.;
- 18) powierzchni aktywnej przyrodniczo – należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu działki, pokrytą roślinnością naturalną lub urządzoną, stanowiącą powierzchnię ekologicznie czynną;
- 19) dostępności ogólnej – należy przez to rozumieć dostęp do terenu nie limitowany, w szczególności ogrodzeniem i zakazem wstępu;
- 20) dostępności ograniczonej – należy przez to rozumieć dostęp do terenu limitowany ogrodzeniem i zakazem wstępu osobom nie związanym z zamieszkaniami lub

- obsługą obiektów na danym terenie;
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

### § 3

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
- 1) ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych funkcji;
  - 2) racjonalne wykorzystanie zasobów środowiska, ochrona interesu publicznego; lokalnego i ponad lokalnego w zakresie:
    - a) utrzymanie stabilności ekosystemów i ochrony różnorodności biologicznej;
    - b) ochrony wartości historyczno-kulturowych obszaru;
    - c) stworzenie prawidłowego układu komunikacyjnego obszaru;
    - d) zagwarantowania przestrzeni dla celów publicznych;
    - e) zabezpieczenie terenów pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunalnej gminy;
  - 3) planistyczne uporządkowanie całego terenu i uzyskanie ładu przestrzennego;
  - 4) umożliwienie działalności inwestycyjnej podmiotom przy minimalizacji konfliktów pomiędzy użytkownikami przestrzeni;
2. Obowiązującymi ustaleniami planu, są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:
- 1) granice obszaru objętego planem (opracowania);
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) granice stref obserwacji i ochrony archeologicznej;
  - 5) przebieg linii energetycznej 15 kV;
  - 6) przebieg rurociągu zasilającego zbiornik wodny;
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter postulowany lub informacyjny.

## Rozdział 2 Oznaczenia planu.

### § 4

1. Poszczególnym terenom wyznaczonym w planie liniami rozgraniczającymi ustala się określone przeznaczenie podstawowe, oznaczenie graficzne na rysunku planu (liczba porządkowa i oznaczenie literowe) określające sposób użytkowania terenu:
- 1) UT – tereny usług turystyki z zielenią towarzyszącą;
  - 2) UG – tereny usług gastronomii;
  - 3) US – tereny sportu i rekreacji;
  - 4) USw – tereny stacji wodnej i wędkarskiej;
  - 5) ML – tereny zabudowy letniskowej sezonowej i całorocznej;
  - 6) MP – tereny zabudowy pensjonatowej;
  - 7) RM – tereny zabudowy zagrodowej z możliwością przekształcenia na gospodarstwo agroturystyczne;
  - 8) ZL – tereny lasów;
  - 9) RZ – tereny trwałych użytków zielonych;
  - 10) R – tereny rolnicze;
  - 11) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
  - 12) KS – tereny parkingów ogólnodostępnych;
  - 13) KD-P – tereny dróg powiatowych;
  - 14) KD-G – tereny dróg gminnych;

- 15) KDW - tereny dróg wewnętrznych;
  - 16) KX - tereny ciągów pieszych i pieszo-jezdnych.
2. Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia poszczególnych terenów, oznaczonych numerami i symbolami literowymi, zawarte są w Dziale II, niniejszej uchwały.
  3. Przyjęte oznaczenia są adekwatne z treścią rysunku planu.

### Rozdział 3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

#### § 5

- Ustalenia ogólne planu dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
- 1) zasady zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego planem, muszą uwzględniać zasady zrównoważonego rozwoju w tym; nie mogą naruszać walorów przyrodniczych i kulturowych obszaru,
  - 2) inwestowanie musi być zgodne z ustaloną funkcją oraz zasadami zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów,
  - 3) w poszczególnych terenach dopuszcza się lokalizację, nie przedstawionych na rysunku planu obiektów i sieci podziemnej infrastruktury technicznej i komunalnej oraz obiektów gospodarki odpadami (nie związanych z podłożem), a służących bezpośredniej obsłudze terenów,
  - 4) sieci wodociągowe i zbiorcze sieci kanalizacyjne winny być lokalizowane w pasach drogowych,
  - 5) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację obiektów i funkcji nie przewidzianych programem, a nie kolidujących z docelowym przeznaczeniem terenu,
  - 6) wprowadza się zakaz grodzenia nieruchomości ogrodzeniami z elementów betonowych - dopuszcza się ogrodzenia drewniane, murowane ażurowe lub z siatki,
  - 7) dla poszczególnych funkcji terenów ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych:
    - a) mieszkalnictwo - 2 mp / na domek,
    - b) mieszkalnictwo - 8 mp / pensjonat,
    - c) handel, usługi - 30 mp / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - d) gastronomia - 30 mp / 100 konsumentów,
    - e) sport i rekreacja - 12 mp / 100 użytkowników jednocześnie.
    - f) agroturystyka - 4 mp / 10 łóżek.

### Rozdział 4 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

#### § 6

Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego obowiązujące na całym obszarze opracowania:

- 1) wyznacza się tereny o dominującej funkcji ekologicznej, tworzące system przyrodniczy gminy, obejmujące ekosystemy leśne, wodne, łąkowo-torfowiskowe i fragmenty agrocenoz, ozn. symb. ZL, RZ, R, WS – ustala się zakaz zmiany sposobu dotychczasowego zagospodarowania, w tym zakładania plantacji wierzby energetycznej, za wyjątkiem gruntów rolnych ozn. 25R, 26R na obszarze których dopuszcza się zmianę na użytki zielone;
- 2) wyznacza się tereny chronione przed hałasem (cały obszar zabudowy mieszkaniowej, oraz usług turystyki sportu i rekreacji), na których obowiązują dopuszczalne poziomy

- hałasu w środowisku powodowanego przez drogi w porze dnia 60 AdB, w porze nocy 50 AdB, oraz pozostałe grupy źródeł hałasu 55 AdB w porze dnia i 45 AdB w porze nocy;
- 3) obowiązuje ochrona wód kredowych GZWP Nr 407 Niecka Lubelska (Chełm – Zamość) oraz dorzecza Horodyski, polegająca na nie podejmowaniu przedsięwzięć mogących wpływać znacząco na ilość lub jakość wód podziemnych i powierzchniowych;
  - 4) zakazuje się odprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków, w tym wód opadowych z koron dróg i parkingów do wód stojących oraz do gruntu;
  - 5) zakazuje się składowania odpadów poza „indywidualnymi” miejscami do gromadzenia odpadów;
  - 6) na terenach przeznaczonych pod realizację usług i terenach mieszkalnictwa, należy wprowadzać, jako towarzyszącą, zielenń wysoką i niską „parkową”, nie należy wykonywać nasadzeń drzew wyniosłych;
  - 7) zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów wyższych niż 2.0 m, w pasie strefy bezpieczeństwa istniejącej linii 15 kV;
  - 8) ustala się obowiązek równoległej realizacji sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej;
  - 9) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych w wyznaczonej planem strefie ekotonowej wód i lasów.

## Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

### § 7

W granicach obszaru opracowania znajdują się oznaczone symbolami **A/69**, **A/70**, **A/73** i **A/83** stanowiska, zarejestrowanych metodą (AZP), zabytków archeologicznych.

W obrębie tych obszarów, wszelka działalność inwestycyjna związana z prowadzeniem prac ziemnych (kubaturowa, liniowa, drogowa) oraz zmian w użytkowaniu gruntu, wymaga uzgodnienia z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – przed zgłoszeniem lub uzyskaniem pozwolenia na budowę – w celu uzyskania wytycznych konserwatorskich dla przedmiotowej inwestycji. Prace ziemne towarzyszące uzgodnionym inwestycjom, muszą być poprzedzone ratowniczymi badaniami archeologicznymi, po uprzednim uzyskaniu pozwolenia L.W.K.Z. na prowadzenie badań archeologicznych.

## Rozdział 6

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

### § 8

Przestrzeń publiczną, (od terenów plaży, poprzez obrzeże zbiornika do stacji wodnej i wędkarskiej), należy zagospodarować w sposób pozwalający na sezonowe, całodobowe jej wykorzystywanie (oświetlenie typu parkowego, ciąg pieszy utwardzony, ławki, altanki itp.).

## Rozdział 7

Inne obiekty i tereny podlegające ochronie

## § 9

Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożone usuwaniem się mas ziemnych, ani inne obiekty i tereny podlegające ochronie.

### Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania gruntów i podziału nieruchomości

## § 10

Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny wymagające scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z rysunkiem planu.

### Rozdział 9

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów

## § 11

Tereny przeznaczone w planie, do czasu realizacji planowanej funkcji, powinny być użytkowane w sposób dotychczasowy jako tereny rolnicze.

## DZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

### Rozdział I.

Przeznaczenie terenów, parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów, wskaźniki.

## § 12

1. Na gruntach wsi **Nowy Folwark**, ustala się tereny **zabudowy pensjonatowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MP, 2MP, 3MP, 4MP**.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach o których mowa w ust.1 ustala się:
  - 1) żywienie całodzienne osób zamieszkujących;
  - 2) lokalizację liniowych, punktowych i kubaturowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, komunalnej i podjazdów;
  - 3) tereny zieleni rekreacyjnej;
  - 4) urządzenia sportu i rekreacji dla potrzeb mieszkańców;
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
  - 1) powierzchnie działek nie powinny być mniejsze niż – 2000 m<sup>2</sup>;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 15% powierzchni działki;
  - 3) wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, z których druga jako poddasze użytkowe, o wysokości do 9.50 m w kalenicy, połacie dachowe o nachyleniu 35-45 st. z dopuszczeniem lukarn i naczółków;
  - 4) dopuszcza się realizację na działce, wolnostojącego garażu lub wiaty na samochody osobowe;
  - 5) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy liczona od linii rozgraniczającej drogi:
    - a) 12.0 m dla drogi KD-G(D)...;
    - b) 8.0 m dla drogi KDW, oraz ciągów pieszo-jezdnymi KX;
    - c) min. 20.0 m od granicy lasów;

- 6) zagospodarowanie działki powinno uwzględnić minimum 75% powierzchni biologicznie czynnej;
- 7) w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej obowiązuje:
  - a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
  - b) odprowadzenie ścieków do gminnej zbiorczej sieci kanalizacyjnej;
  - c) zaopatrzenie w energię elektryczną z napowietrznej linii 15 kV i stacji 15/0,4 kV, liniami kabli doziemnych nn;
  - d) ogrzewanie z kotłowni indywidualnych, z preferencją dla systemów niskoemisyjnych do atmosfery (olej opałowy, propan-butan, energia elektryczna, systemy solarne);
  - e) odprowadzanie wód deszczowych z kubatur poprzez rozsączanie do gruntu;
  - f) wywóz odpadów komunalnych, po wstępnej segregacji w miejscu powstawania, do utylizacji, zgodnie z gminnym programem gospodarki odpadami.

### § 13

1. Na gruntach wsi **Nowy Folwark**, ustala się tereny, **zabudowy letniskowej sezonowej i całorocznej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **5ML, 6ML, 7ML, 8ML, 9ML, 10ML**.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach o których mowa w ust.1 ustala się:
  - 1) lokalizację liniowych, punktowych i kubaturowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, komunalnej i podjazdów;
  - 2) tereny zieleni rekreacyjnej;
  - 3) urządzenia sportu i rekreacji dla potrzeb mieszkańców;
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
  - 1) powierzchnie działek nie powinny być mniejsze niż - 1000 m<sup>2</sup> dla projektowanych nowych podziałów;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 15% powierzchni działki;
  - 3) wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, z których druga jako poddasze użytkowe, o wysokości do 9.50 m w kalenicy, połacie dachowe o nachyleniu 35-45 st. z dopuszczeniem lukarn i naczółków;
  - 4) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych;
  - 5) w zabudowie całorocznej dopuszcza się realizację na działce, wolnostojącego garażu lub wiaty na samochody osobowe;
  - 6) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy liczona od linii rozgraniczającej drogi:
    - a) 12.0 m dla drogi KD-G(D)...
    - b) 8.0 m dla drogi KDW, oraz ciągów pieszo-jezdných KX;
    - c) min. 20.0 m od granicy lasów;
  - 7) zagospodarowanie działki powinno uwzględnić minimum 75% powierzchni biologicznie czynnej.
  - 8) w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej obowiązuje:
    - a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
    - b) odprowadzenie ścieków do gminnej zbiorczej sieci kanalizacyjnej;
    - c) zaopatrzenie w energię elektryczną z napowietrznej linii 15 kV i stacji 15/0,4 kV, liniami kabli doziemnych nn;
    - d) ogrzewanie z kotłowni indywidualnych, z preferencją dla systemów niskoemisyjnych do atmosfery (olej opałowy, propan-butan, energia elektryczna, systemy solarne);
    - e) odprowadzanie wód deszczowych z kubatur poprzez rozsączanie do gruntu;
    - f) wywóz odpadów komunalnych, po wstępnej segregacji w miejscu powstawania, do utylizacji, zgodnie z gminnym programem gospodarki odpadami.

#### § 14

1. Na gruntach wsi **Nowy Folwark**, ustala się tereny, **zabudowy zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **11RM, 12 RM**.
2. Na terenach o których mowa w ust. 1, ustala się czasową adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością prowadzenia gospodarstwa agroturystycznego;

#### § 15

1. Na gruntach wsi **Nowy Folwark**, ustala się tereny, **komunikacji samochodowej** (parking ogólnodostępny) oznaczone na rysunku planu symbolem **13KS**.
2. Na terenie o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:
  - 1) parking z układem komunikacyjnym;
  - 2) zielen towarzysząca;
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) stanowiska postojowe i drogi manewrowe, należy wykonać na szczelnym podłożu z podczyszczaniem wód opadowych przed odprowadzeniem do ziemi;
  - 2) parking należy obsadzić zielenią izolacyjną średnią i wysoką.

#### § 16

1. Na gruntach wsi **Nowy Folwark**, ustala się tereny, **usług turystyki z zielenią towarzyszącą**, oznaczone na rysunku planu symbolem **14UT**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:
  - 1) baza turystyczna, camping, pole namiotowe;
  - 2) urządzenia sportu i rekreacji;
  - 3) usługi turystyki o znaczeniu lokalnym;
  - 4) zielen towarzysząca, urządzona;
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne, ustala się: liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, komunalnej i komunikacji.
4. Obiekty i urządzenia o funkcji dopuszczalnej ustalone w ust. 3, można realizować przy spełnieniu warunku że, są niezbędne dla funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej i nie będą zajmowały więcej niż 10% terenu.
5. Na terenie o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, z których druga jako poddasze użytkowe, o wysokości do 9.50 m w kalenicy, połacie dachowe o nachyleniu 35-45 st. z dopuszczeniem lukarn i naczółków;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 10% powierzchni działki;
  - 3) obiekty muszą być dostępne także dla osób niepełnosprawnych;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, oraz min.50.0 m od linii wodnej zbiornika „Maczuły”;
  - 5) w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej obowiązują ustalenia jak w § 13.

#### § 17

1. Na gruntach wsi **Nowy Folwark**, ustala się tereny, **sportu i rekreacji**, oznaczone na rysunku planu symbolem **15US**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe:
  - 1) urządzenia sportu i rekreacji ( boiska do gier małych );
  - 2) zielen urządzona izolacyjna;
3. dopuszcza się lokalizację obiektu socjalno-magazynowego sprzętu nietrwałe połączonego z gruntem.



## § 18

1. Na gruntach wsi **Nowy Folwark**, ustala się tereny, **usług gastronomii**, oznaczone na rysunku planu symbolem **16UG**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:
  - 1) gastronomia, handel;
  - 2) sala telewizyjna;
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne, ustala się: liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, komunalnej i komunikacji oraz pomieszczenia socjalno – mieszkalne w poddaszu użytkowym.
4. Na terenie o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, z których druga jako poddasze użytkowe, o wysokości do 9.50 m w kalenicy, połacie dachowe o nachyleniu 35-45 st. z dopuszczeniem lukarn i naczółków;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki;
  - 3) obiekty muszą być dostępne także dla osób niepełnosprawnych;
  - 4) lokalizacja obiektu zgodnie z rysunkiem planu i warunkami technicznymi;
  - 5) w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej obowiązują ustalenia jak w § 13.

## § 19

1. Na gruntach wsi **Nowy Folwark**, ustala się tereny, **usług turystyki z zielenią towarzyszącą**, oznaczone na rysunku planu symbolem **17UT**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:
  - 1) plaża trawiasta w powiązaniu z plażą piaszczystą zbiornika wodnego;
  - 2) obiekt kubaturowy – socjalno – sanitarny, przebieralnie, szatnia dla użytkowników;
  - 3) zieleni towarzysząca, urządzona;
3. Na terenie o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) wysokość zabudowy – zabudowa parterowa o wysokości do 6.50 m w kalenicy; dach dwuspadowy, połacie dachowe o nachyleniu 30-35 st.;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 10% powierzchni działki;
  - 3) obiekt musi być dostępny także dla osób niepełnosprawnych;
  - 4) lokalizacja obiektu zgodnie z rysunkiem planu i warunkami technicznymi;
  - 5) w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej obowiązują ustalenia jak w § 13.

## § 20

1. Na gruntach wsi **Nowy Folwark**, ustala się tereny, **trwałych użytków zielonych**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **18RZ**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie terenu:  
- tereny zielone otwarte - łąki, pastwiska w obrębie złoża torfu „Horodysko – Janówka”.
3. Na terenach o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) utrzymać jako tereny zieleni niskiej użytkowanej rolniczo;
  - 2) zakazuje się chemizacji użytków;
  - 3) nawożenie ograniczyć do wielkości niezbędnych dla terenów pastwisk;
4. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:  
- utrzymanie rurociągu doprowadzającego wodę do zbiornika „Maczuły”.

## § 21

1. Na gruntach wsi **Nowy Folwark**, ustala się tereny, **dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i pieszo-jezdných**, oznaczone na rysunku planu symbolami

- 2) urządzenia sportu i rekreacji;
- 3) usługi turystyki o znaczeniu lokalnym;
- 4) zieleni towarzysząca, urządzona;
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne, ustala się: liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, komunalnej i komunikacji;
4. Obiekty i urządzenia o funkcji dopuszczalnej ustalone w ust. 3, można realizować przy spełnieniu warunku że, są niezbędne dla funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej i nie będą zajmowały więcej niż 10% terenu;
5. Na terenie o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, z których druga jako poddasze użytkowe, o wysokości do 9.50 m w kalenicy, połacie dachowe o nachyleniu 35-45 st. z dopuszczeniem lukarn i naczółków;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki;
  - 3) obiekty muszą być dostępne także dla osób niepełnosprawnych;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 5) w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej obowiązuje:
    - a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
    - b) odprowadzenie ścieków do gminnej zbiorczej sieci kanalizacyjnej;
    - c) zaopatrzenie w energię elektryczną z napowietrznej linii 15 kV i stacji 15/0,4 kV, liniami kabli doziemnych nn;
    - d) ogrzewanie z kotłowni indywidualnych, z preferencją dla systemów niskoemisyjnych do atmosfery (olej opałowy, propan-butan, energia elektryczna, systemy solarne);
    - e) odprowadzanie wód deszczowych z kubatur poprzez rozsączanie do gruntu;
    - f) wywóz odpadów komunalnych, po wstępnej segregacji w miejscu powstawania, do utylizacji zgodnie z gminnym programem gospodarki odpadami.

#### § 24

1. Na gruntach wsi **Horodysko**, ustala się tereny, **zabudowy pensjonatowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **3MP, 4MP, 5MP, 6MP**.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach o których mowa w ust.1 ustala się:
  - 1) żywienie całodzienne osób zamieszkujących;
  - 2) lokalizację liniowych, punktowych i kubaturowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, komunalnej i pojazdów;
  - 3) tereny zieleni rekreacyjnej;
  - 4) urządzenia sportu i rekreacji dla potrzeb mieszkańców;
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
  - 1) powierzchnie działek nie powinny być mniejsze niż – 2000 m<sup>2</sup>;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 15% powierzchni działki;
  - 3) wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, z których druga jako poddasze użytkowe, o wysokości do 9.50 m w kalenicy, połacie dachowe o nachyleniu 35-45 st. z dopuszczeniem lukarn i naczółków;
  - 4) dopuszcza się realizację na działce, wolnostojącego garażu lub wiaty na samochody osobowe;
  - 5) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy liczona od linii rozgraniczającej drogi:
    - a) 12.0 m dla drogi KD-G(D)...;
    - b) 8.0 m dla drogi KDW, oraz ciągów pieszo-jezdnych KX;
    - c) min. 20.0 m od granicy lasów;
  - 6) zagospodarowanie działki powinno uwzględnić minimum 75% powierzchni biologicz-

- nie czynnej;  
7) w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej obowiązują ustalenia jak w § 23.

#### § 25

1. Na gruntach wsi **Horodysko**, ustala się tereny, **zabudowy letniskowej sezonowej i całorocznej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **7ML, 8ML, 9ML, 10ML, 11ML, 12ML, 13ML, 14ML, 15ML, 16ML, 17ML, 18ML, 19ML, 20ML**.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach o których mowa w ust.1 ustala się:
  - 1) lokalizację liniowych, punktowych i kubaturowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, komunalnej i podjazdów;
  - 2) tereny zieleni rekreacyjnej;
  - 3) urządzenia sportu i rekreacji dla potrzeb mieszkańców;
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
  - 1) powierzchnie działek nie powinny być mniejsze niż:
    - 1000 m<sup>2</sup> dla projektowanych nowych podziałów;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 15% powierzchni działki;
  - 3) wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, z których druga jako poddasze użytkowe, o wysokości do 9.50 m w kalenicy, połacie dachowe o nachyleniu 35-45 st. z dopuszczeniem lukarn i naczółków;
  - 4) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych;
  - 5) w zabudowie całorocznej dopuszcza się realizację na działce, woinostojącego garażu lub wiaty na samochody osobowe;
  - 6) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy liczona od linii rozgraniczającej drogi:
    - a) 12.0 m dla drogi KD-G(D)...
    - b) 8.0 m dla drogi KDW, oraz ciągów pieszo-jezdnych KX;
    - c) min. 20.0 m od granicy lasów;
  - 7) zagospodarowanie działki powinno uwzględnić minimum 75% powierzchni biologicznie czynnej;
  - 8) w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej obowiązują ustalenia jak w § 23.

#### § 26

1. Na gruntach wsi **Horodysko**, ustala się tereny, **lasów**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZL, 2ZL**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie terenu:
  - 1) zieleni leśna bez prawa zabudowy;
  - 2) gospodarkę drzewostanem należy prowadzić zgodnie z planem urządzania lasu.

#### § 27

1. Na gruntach wsi **Horodysko**, ustala się tereny, **trwałych użytków zielonych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **22RZ, 23RZ, 24RZ i 28RZ**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie terenu:
  - tereny zielone otwarte - łąki, pastwiska, nieużytki;
3. Na terenach o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) utrzymać jako tereny zieleni niskiej użytkowanej rolniczo;
  - 2) zakazuje się chemizacji użytków;
  - 3) nawożenie ograniczyć do wielkości niezbędnych dla terenów pastwisk;
4. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunalnej związanej z obsługą obszaru planu.

#### § 28

1. Na gruntach wsi **Horodysko**, ustala się tereny, **rolnicze**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **25R, 26R i 27R**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie terenu:
  - grunty orne bez prawa zabudowy;
3. Na terenach o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) utrzymać jako tereny użytkowane rolniczo;
  - 2) zakazuje się chemizacji użytków;
  - 3) nawożenie ograniczyć do wielkości niezbędnych.

#### § 29

1. Na gruntach wsi **Horodysko**, ustala się tereny, **wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 6aWS, 7WS, 7aWS, 8WS**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie terenu:
  - rzeka, rowy melioracyjne, małe zbiorniki wodne;
3. Na terenach o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) utrzymać jako tereny wód otwartych;
  - 2) zakazuje się wykonywania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1.50 m od krawędzi rowu czy zbiornika;
  - 3) utrzymanie rowów i rzeki zgodnie z przepisami ustawy – Prawo wodne.

#### § 30

1. Na gruntach wsi **Horodysko**, ustala się tereny, **dróg publicznych, wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnymi i pieszych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KD-G(D)...**, **KDW, KX**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenie terenu:
  - 1) droga publiczna gminna – dojazdowa – **KD-G(D)...**;
  - 2) droga wewnętrzna – **KDW**;
  - 3) ciągi piesze i pieszo-jezdne – **KX**;
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
  - 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-G(D)...**, droga publiczna gminna – dojazdowa (od drogi gminnej – lokalnej **KD-G(L)004972 L**);
    - a) projektowana szerokość w liniach rozgraniczających 12.0 m;
    - b) szerokość jezdni 5.0 – 6.0 m;
    - c) chodnik jednostronny na odcinku projektowanej zabudowy, z oświetleniem ulicznym, na pozostałym odcinku przekrój szlakowy;
    - d) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych – 12.0 m od linii rozgraniczającej drogi (15.0 m od projektowanej krawędzi jezdni);
    - e) nie przewiduje się lokalizacji innych obiektów kubaturowych przed linią zabudowy bud. mieszk., poza doziemną siecią infrastruktury;
  - 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 9KDW, 10KDW** - drogi wewnętrzne;
    - a) projektowana szerokość w liniach rozgraniczających 10.0 m, a 8.0 m (przy zabudo-

- wie jednostronnej);
- b) szerokość jezdni 5.0 – 6.0 m;
  - c) przekrój uliczny – chodniki jedno i obustronne – oświetlenie uliczne;
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych – 8.0 m od linii rozgraniczającej drogi (10.0 m od projektowanej krawędzi jezdni);
  - e) nie przewiduje się lokalizacji innych obiektów kubaturowych przed linią zabudowy bud. mieszk., poza doziemną siecią infrastruktury;
- 3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1KX, 2KX, 3KX, 4KX, 5KX, 6KX, 7KX, 8KX**, ciągi piesze i pieszo-jezdne
- a) projektowana szerokość w liniach rozgraniczających 10.0 m, 8.0 m i 5.0 m zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) nawierzchnie utwardzone na odcinkach pieszo-jezdnych, trawiaste na odcinkach pieszych.

### DZIAŁ III POSTANOWIENIA KOŃCOWE

#### § 31

Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości: 15 % wzrostu wartości (słownie: piętnaście procent) - za wyjątkiem nieodpłatnego przekazania nieruchomości na rzecz osób bliskich, gdzie ustala się zerową ( 0%) stawkę procentową.

#### § 32

Traci moc Uchwała Nr XIII/87/08 z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów otaczających zbiornik wodny „Maczuły”.

#### § 33

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

#### § 34

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

PRZEWODNICZĄCY RADY  
Sławomir Drozda

